

TEKNIK PENYUSUNAN KONTRAK

PENULIS :
OTIH HANDAYANI, S.E., S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

BAB 1 PERJANJIAN

1. PENGERTIAN PERJANJIAN

Berdasarkan KUHPerdara Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Seorang atau lebih berjanji kepada seorang lain atau lebih atau saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Ini merupakan suatu peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya, yang disebut perikatan. Dalam suatu perikatan (verbinten) terkandung hal-hal sebagai berikut, yaitu:

- A. Adanya hubungan hukum;
- B. Biasanya mengenai kekayaan atau harta benda
- C. Antara dua orang / pihak atau lebih
- D. Memberikan hak kepada pihak yang satu, yaitu kreditur;
- E. Meletakkan kewajiban pada pihak yang lain, yaitu debitur
- F. Adanya prestasi

Menurut Prof. R. Subekti ; perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Sehubungan dengan uraian tersebut, secara sederhana dapat digambarkan sebagai berikut:

- A. Subjek Perjanjian
 - 1) Natural Person (Orang – natuurlijk persoon / private person).
 - 2) Legal Entity (Badan Hukum – rechtspersoon / artificial person).
 Terdiri dari Kreditur dan Debitur sebagai para pihak.
 - 1) Kreditur adalah pihak yang berhak atas sesuatu dari pihak lain / Debitur.
 - 2) Debitur, berkewajiban memenuhi sesuatu kepada kreditur.
- B. Objek Perjanjian

Hak dan kewajiban untuk memenuhi sesuatu yang dimaksudkan disebut prestasi, yang menurut undang-undang bisa berupa:

 - 1) Menyerahkan sesuatu, bisa memberikan (te geven) benda atau memberikan sesuatu untuk dipakai (genot / gebruik – pemakaian);
 - 2) Melakukan sesuatu (te doen);
 - 3) Tidak melakukan sesuatu (niet te doen).

2. UNSUR-UNSUR PERJANJIAN,

Para ahli (Sudikno Martokusumo, Mariam Darus, Satrio) bersepakat bahwa unsur-unsur perjanjian itu terdiri dari :

- A. Unsur Esensialia, (inti perjanjian) ; unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian. Jadi keempat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara merupakan unsur esensialia. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (constructieve oordeel)
- B. Unsur Naturalia ; unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (natuur) atau melekat pada perjanjian. Misalnya penjual harus menjamin cacat-cacat tersembunyi kepada pembeli.

- C. Unsur *Aksidental* ; unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, jika terjadi perselisihan, para pihak telah menentukan tempat yang di pilih.

Unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian adalah :

- A. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian, pihak-pihak dimaksud adalah subjek perjanjian;
- B. Konsensus antar para pihak;
- C. Objek perjanjian;
- D. Tujuan dilakukannya perjanjian yang bersifat kebendaan atau harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang;
- E. Bentuk perjanjian yang dapat berupa lisan maupun tulisan.

Hal-hal yang mengikat dalam perjanjian (Pasal 1338, 1339, 1347 BW) adalah :

- A. Isi perjanjian;
- B. Undang-undang;
- C. Kebiasaan;
- D. Keputusan.

3. SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

A. SYARAT SAHNYA PERJANJIAN MENURUT KUH PERDATA

Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang legal.

B. MENURUT COMMOM LAW

Dalam “common law legal system” dipersyaratkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian/kontrak harus memenuhi enam elemen (the six element of a contract), yaitu :

- 1) Offer;
- 2) Acceptance;
- 3) Mutual assent;
- 4) Capacity;
- 5) Consideration; and
- 6) Legality.

4. KEABSAHAN KONTRAK ELEKTRONIK

E-Commerce lahir berdasarkan kontrak jual beli yang terjadi secara elektronik antara penjual dan pembeli. Hingga saat ini masih terjadi kekosongan hukum di Indonesia, sebab belum mengakomodir tentang syarat-syarat sahnya suatu kontrak elektronik secara khusus. Namun, prinsip dasar keberlakuan suatu kontrak di Indonesia mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga dapat pula diterapkan pada kontrak elektronik.

A. SEPAKAT MEREKA YANG MENGIKATKAN DIRINYA

Keberadaan suatu unsur kesepakatan dalam *E-Commerce* diukur melalui pembeli yang mengakses dan menyetujui penawaran melalui internet. Hal ini dapat diterjemahkan sebagai penerimaan untuk menyepakati sebuah hubungan hukum. *E-Commerce* ini secara tertuang dalam kontrak baku dengan prinsip *take it or leave it*, sebab seluruh penawaran beserta persyaratan pembelian suatu produk sudah

tercantum dan pembeli dapat menyetujuinya atau tidak. Persetujuan yang diberikan oleh pembeli ini menjadi dasar dari kesamaan kehendak para pihak, sehingga kesepakatan dalam kontrak elektronik lahir.

B. KECAKAPAN UNTUK MEMBUAT SUATU PERJANJIAN

Cakap menurut hukum adalah orang yang telah dewasa menurut hukum, yaitu seseorang yang telah berumur 18 tahun dan telah kawin, serta tidak di bawah pengampuan. Unsur kecakapan dalam *E-Commerce* sulit untuk diukur, sebab setiap orang (tanpa dibatasi dengan umur tertentu) dapat menjalankan transaksi elektronik sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (“UU ITE”). Berdasarkan ketentuan ini, anak-anak yang masih di bawah umur dapat melakukan *E-Commerce* dan tidak memenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu, kontrak ini dapat dibatalkan melalui seseorang yang mengajukan pembatalan di pengadilan.

C. SUATU HAL TERTENTU

Suatu hal tertentu adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan dan dapat ditentukan jenisnya. Produk yang ditawarkan secara online tertuang dalam bentuk gambar atau foto yang disertai dengan spesifikasi produk tersebut. Namun, tidak ada jaminan bahwa produk tersebut pasti dikirimkan kepada pembeli sekalipun telah membayar melalui sistem pengiriman uang atau transfer melalui bank.

D. SUATU SEBAB YANG HALAL

Maksud dari suatu sebab yang halal adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan kepentingan umum. Dalam *E-Commerce* harus dipastikan bahwa transaksi jual beli dilakukan dengan prinsip itikad baik oleh penjual dan pembeli. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka kontrak elektronik batal demi hukum.

5. ASAS-ASAS DALAM PERJANJIAN

Di dalam Buku III KUH Perdata dikenal lima asas penting, yaitu ;

A. ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisa dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

B. ASAS KONSENSUALISME

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam Pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

C. ASAS PACTA SUNT SERVANDA (ASAS KEPASTIAN HUKUM)

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas

pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

D. ASAS IKTIKAD BAIK

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik para pihak. Asas iktikad baik dibagi menjadi 2 macam, yaitu iktikad baik nisbi dan mutlak. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik yang mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

E. ASAS KEPRIBADIAN

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 KUHPerdata berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain dengan dirinya sendiri”. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antar pihak yang membuatnya”. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

BAB 2

FORMAT TEKNIS PERJANJIAN TERTULIS

1. AKTA (AKTE)

Akta merupakan suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.

Sehubungan dengan ini, undang-undang menyatakan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan baik dengan tulisan-tulisan otentik / authentiek maupun dengan tulisan di bawah tangan / onder hands (Pasal 1867 KUHPerdara).

Pasal 1866 KUHPerdara, yang merupakan alat-alat bukti terdiri dari bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, dan sumpah.

Surat-surat dapat dibagi menjadi dua, yaitu surat-surat akta dan surat-surat lain.

Tulisan atau surat akta, yang semata-mata dibuat untuk membuktikan adanya peristiwa atau suatu hal, dan oleh karena itu suatu akta harus selalu ditandatangani.

2. AKTA AUTHENTIEK

Suatu akta otentik atau akta resmi otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu, yang berdasarkan undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akta tersebut, di tempat akta itu dibuat.

Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat

KEISTIMEWAAN SUATU AKTA OTENTIK

Merupakan suatu bukti yang sempurna (volledig bewijs – full evident) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya :

- A. Apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada hakim sebagai bukti, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.
- B. Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau didengar oleh notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat, merupakan kekuatan pembuktian formal.
- C. Kekuatan pembuktian materiil, isi, atau materi akta adalah benar.

CONTOH AKTA YANG DIHARUSKAN DIBUAT SECARA OTENTIK

- A. Akta Hibah (Pasal 1682 KUH Perdata); tetapi dengan SEMA No. 3/1963 (Surat Edaran Mahkamah Agung), dinyatakan bahwa Pasal ini tidak berlaku lagi.
- B. Akta Pendirian PT (Pasal 7 ayat (1) UU No. 1/1995 tentang PT) jo Pasal 7 ayat (1) UU No.40 Th.2007,
- C. Akta Perkawinan (Pasal 100 KUH Perdata)
- D. Akta Perjanjian Kawin (Pasal 147 KUH Perdata)
- E. Akta Kuasa Memasang Hipotek (Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata)
- F. Akta Tanah (UU No. 5 /1960 jo. Pasal 19 PP 10/1961)
- G. Akta Pengakuan Anak (Pasal 281 KUH Perdata)
- H. Akta Kelahiran
- I. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

CATATAN

- A. Apabila suatu akta memuat keterangan-keterangan dari dua orang atau para pihak yang menghadap pada seorang notaris, dan notaris hanya menyatakan apa yang disampaikan oleh para pihak, akta yang demikian dinamakan “partijk akte”.
- B. Apabila suatu akta mengandung suatu proses verbal mengenai apa yang dikerjakan oleh seorang notaris atau juru sita, akta yang demikian dinamakan “proces verbaal akte”.

3. AKTA BAWAH TANGAN

Akta di bawah tangan atau onderhands akte adalah akta yang tidak oleh atau tanpa perantaraan seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya dalam perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa. Tulisan di bawah tangan—*onderhandsche geschriften* 1874-1879 BW.

Apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi atau otentik (Pasal 1875 KUHPdata), memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik,

Apabila disangkal, pihak yang mengajukan surat perjanjian itu diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut. Ini merupakan kebalikan dari suatu akta resmi karena apabila terjadi penyangkalan tanda tangan terhadap akta resmi, yang mempunyai kewajiban untuk membuktikan adalah pihak yang menyangkal.

Tidak ada suatu formalitas dalam pembuatan akta di bawah tangan karena boleh dibuat oleh siapa saja atau oleh yang berkepentingan, dalam bentuk yang dikehendaki dan di tempat di mana saja.

Suatu perjanjian di bawah tangan agar dapat menjadi suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik, hendaknya dibuat dengan cara yang memenuhi persyaratan sebagai suatu kata yang dibuat oleh seorang notaris.

Ada kecenderungan orang-orang yang membuat suatu perjanjian di bawah tangan, kemudian pergi ke notaris untuk melakukan legalisasi atau dilegalisasi di depan notaris (*waarmerking*). Dengan demikian tidak akan ada penyangkalan tanda tangan tetapi status akta tetap akta di bawah tangan.

Contoh akta di bawah tangan yang dibuat beberapa pihak : akta jual-beli, akta sewa-menyewa, surat perjanjian tukar-menukar, perjanjian untuk melakukan pekerjaan, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian pinjam-pakai, dan lain-lain.

Contoh akta yang sepihak ; surat kuasa, surat pernyataan, surat persetujuan, surat penunjukan, surat pengakuan, dan sebagainya.

Para pejabat yang berwenang untuk melakukan legalisasi (dalam hal ini *waarmerken*) terhadap akta di bawah tangan (stb. 1916 No. 46) yaitu:

- A. Notaris;
- B. Ketua Pengadilan Negeri;
- C. Walikota;
- D. Bupati;
- E. Camat.

4. PERBEDAAN AKTA AUTENTIK DAN AKTA BAWAH TANGAN

A. AKTA OTENTIK (AUTHENTIEKE AKTE – PASAL 1868 BW).

- 1) Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2) Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang.
- 3) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya
- 4) Kalau kebenarannya dibantah, si penyangkal harus membuktikan ketidakbenarannya.

B. AKTA DI BAWAH TANGAN (ONDERHANDS AKTE –PASAL 1869 BW)

- 1) Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas.
- 2) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan
- 3) Apabila diakui oleh penadatangan/tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik.
- 4) Tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi)

5. GROSSE AKTA

Kata “grosse” atau “gross” adalah salinan pertama, sedangkan “grosse akta” berarti salinan pertama dari suatu akta yang dapat memberikan bukti yang sama dengan akta aslinya (Pasal 1889 KUH Perdata).

Dulu, bentuk formalitas grosse akta diatur dalam Pasal 41 Peraturan Jabatan Notaris (Reglement op het notaris-ambt in Indonesië, Stb. 1860-3, 11 Januari 1980) yang antara lain mengatur penggunaan irah-irah, "DEMI KEADILAN KETUHANAN YANG ESA" dan dibawahnya dicantumkan kata-kata "diberikan sebagai grosse pertama" dengan menyebutkan nama dari orang, yang atas permintaanya grosse itu diberikan dan tanggal pemberiannya. Hanya dengan grosse yang dibuat dengan memenuhi syarat-syarat eksekutorial dapat dilaksanakan eksekusi tanpa perantaraan hakim.

Grosse akta yang berkekuatan eksekutorial adalah salinan pertama akta-akta tertentu yang diatur dengan undang-undang memiliki kekuatan eksekutorial, yaitu meliputi salinan pertama akta pengakuan utang, salinan akta hipotek (kapal), dan sertifikat hak tanggungan. Pada intinya syarat-syarat tersebut ditetapkan untuk menjamin terlaksananya eksekusi. Pasal 55 Undang-Undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa grosse akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris adalah salinan akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, bisa dieksekusi seolah-oleh putusan pengadilan.

Dalam praktiknya, eksekusi grosse akta sulit dilakukan tanpa campur tangan hakim pengadilan. Hal tersebut ditegaskan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. VII/1988 yang menyatakan grosse akta kekuatannya tidak sama dengan putusan hakim pengadilan. Hakim tetap berwenang untuk menentukan apakah pelaksanaan eksekusi grosse akta ini dapat dikabulkan atau tidak. Menurut surat edaran ini, grosse akta menyebabkan para debitur kehilangan haknya untuk membela diri yang diberikan undang-undang.

6. FUNGSI AKTA

A. FORMALITAS CAUSA

Untuk memenuhi syarat formal agar suatu perbuatan hukum sempurna. Persyaratan formal yang dimaksud adalah:

- 1) Harus tertulis berupa akta di bawah tangan.

2) Harus dengan akta otentik

B. PROBATIONES CAUSA

Sebagai alat bukti karena memang sejak awal dimaksudkan untuk dijadikan alat bukti (probationes).

7. HUBUNGAN DENGAN PEMBUKTIAN

Pembuatan kontrak atau perjanjian tertulis, mempunyai kaitan dengan masalah pembuktian. Pembuktian pada umumnya adalah apabila seseorang medalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menguatkan haknya sendiri, demikian juga membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Dikenal adanya alat-alat bukti:

- A. Bukti tertulis;
- B. Bukti dengan saksi-saksi;
- C. Persangkaan-persangkaan;
- D. Pengakuan;
- E. Sumpah.

8. ALAT BUKTI TERTULIS

Surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda baca yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran yang dipergunakan sebagai pembuktian.

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan : Tulisan-tulisan OTENTIK, Tulisan-tulisan DI BAWAH TANGAN (Onderhandschegeschriften).

Surat dibagi menjadi dua, yaitu yang merupakan SURAT-SURAT AKTA dan SURAT-SURAT LAIN (BUKAN AKTA).

Akta dibagi menjadi dua : AKTA OTENTIK (authentieke akte) dan AKTA DI BAWAH TANGAN (onderhands akte).

Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai/pejabat umum.

SURAT: ➔ AKTA (akte):

A. AKTA OTENTIK (authentieke akte)

- 1) Akta yang dibuat oleh pejabat yang disebut Ambtelijke akte, proses verbal akte, misalnya berita acara pemeriksaan Polisi atau Panitera dalam persidangan.
- 2) Akta yang dibuat oleh para pihak yang disebut Partij akte, yang inisiatifnya datang dari para pihak yang berkepentingan, misalnya akta notariil jual-beli, sewa-menyewa, yang biasanya dimulai dengan:
Pada hari ini,, tanggal, hadir dihadapan saya A, Notaris di

Mempunyai kekuatan pembuktian FORMAL DAN MATERIIL

B. AKTA DI BAWAH TANGAN (onderhands akte)

C. SURAT-SURAT LAIN (BUKAN AKTA)

Tidak diatur baik dalam H.I.R. (Het Herziene Indonesiasch Reglement atau Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui), Rbg (Rechtsreglement Buitengewesten atau Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura), ataupun BW (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam hal ini **kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada hakim.**

D. POTRET, GAMBAR, DENAH/PETA:

Karena tidak memenuhi ketentuan Surat, ini sekedar menyakinkan saja (demonstrative evidence, overtuigingsstukken). Bukan kebenaran isi atau bunyi surat itu yang harus dibuktikan atau digunakan sebagai bukti, melainkan keberadaan atau eksistensi surat itu yang menjadi bukti, misalnya sebagai barang yang dicuri.

BAB 3

ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

1. LIMA TAHAP DALAM PENYUSUNAN KONTRAK DI INDONESIA

- A.** Pembuatan Draft pertama, yang meliputi:
 - 1) Judul kontrak, dalam kontrak harus diperhatikan kesesuaian isi dengan judul serta ketentuan hukum yang mengaturnya, sehingga kemungkinan adanya kesalahpahaman dapat dihindari.
 - 2) Pembukaan, biasanya berisi tanggal pembuatan kontrak.
 - 3) Pihak-pihak dalam kontrak, Perlu diperhatikan jika pihak tersebut orang pribadi serta badan hukum, terutama kewenangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam bidang kontrak.
 - 4) Premis/Racital, yaitu penjelasan resmi/latarbelakang terjadinya suatu kontrak.
 - 5) Isi kontrak, bagian yang merupakan inti kontrak. Yang memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa.
 - 6) Penutup, memuat tata cara pengesahaan suatu kontrak.
- B.** Saling Menukar Draft Kontrak.
- C.** Jika Perlu Diadakan Revisi.
- D.** Dilakukan Penyelesaian Akhir.
- E.** Penutup Dengan Penandatanganan Kontrak Oleh Masing-Masing Pihak.

2. STRUKTUR DAN ANATOMI KONTRAK

Susunan dan anatomi kontrak, golongan menjadi tiga bagian :

A. BAGIAN PENDAHULUAN

- 1) Sub bagian ini memuat tiga hal berikut, yaitu:
 - a. Sebutan atau nama kontrak dan penyebutan selanjutnya (penyingkatan) yang dilakukan;
 - b. Tanggal dari kontrak yang dibuat dan ditandatangani, dan
 - c. Tempat dibuat dan ditandatanganinya kontrak.
- 2) Sub bagian pencantuman identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak dan siapa-siapa yang menandatangani kontrak tersebut. hal yang perlu diperhatikan :
 - a. Para pihak harus disebutkan secara jelas;
 - b. Orang yang menandatangani harus disebutkan kapasitasnya sebagai apa;
 - c. Pendefinisian pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak.
- 3) Sub bagian penjelasan, penjelasan mengapa para pihak mengatakan kontrak (sering disebut bagian premis).

B. BAGIAN ISI

Ada empat hal yang tercantum dalam bagian isi :

- 1) Klausula definisi (definition), mencantumkan berbagai definisi untuk keperluan kontrak, berlaku pada kontrak tersebut dan dapat mempunyai arti dari pengertian umum.
- 2) Klausula transaksi (operative language), berisi tentang transaksi yang akan dilakukan. (jual beli aset maka harus diatur tentang objek yang akan dibeli dan pembayarannya).
- 3) Klausula spesifik, mengatur hal-hal yang spesifik dalam suatu transaksi. Artinya klausula tersebut tidak terdapat dalam kontrak dengan sanksi yang berbeda.

- 4) Klausula ketentuan umum, Klausula ini antara lain mengatur tentang domisili hukum, penyelesaian sengketa, pilihan hukum, pemberitahuan, keseluruhan dari perjanjian, dan lain-lain.

C. BAGIAN PENUTUP

Ada dua hal yang tercantum pada bagian penutup.

- 1) Subbagian kata penutup (closing), kata penutup biasanya menerangkan bahwa perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang memiliki kapasitas untuk itu. Atau para pihak menyatakan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi kontrak.
- 2) Subbagian ruang penempatan tanda tangan adalah tempat pihak-pihak menandatangani perjanjian atau kontrak dengan menyebutkan nama pihak yang terlibat dalam kontrak, nama jelas orang yang menandatangani dan jabatan dari orang yang menandatangani.

3. KERANGKA KONTRAK

A. AWAL KONTRAK

Umumnya awal kontrak ini berupa judul dan pembukaan.

JUDUL

Judul harus mencerminkan jiwa dari perjanjian, ditulis dalam bentuk singkat dengan bahasa baku, untuk perjanjian tertentu ada penomoran

contoh : surat perjanjian pemborongan pekerjaan nomor : 009-01/sppp/ppab – dephan/apbn/i/2015 perjanjian kredit antara pemerintah indonesia dan bnp paribas s.a./n.v., singapore branch

PEMBUKAAN

Merupakan awal akta, yang menunjukkan tanggal dan tempat terjadinya perjanjian contoh :

- Pada hari ini, Jumat, tanggal 23 bulan Januari tahun 2015 , bertempat di Salatiga, kami yang bertanda tangan dibawah ini ;
- Pada hari ini Jumat, 23 Januari 2015 , di Yogyakarta, oleh dan antara ;
- Pada hari ini Jumat, tanggal dua puluh tiga bulan Januari tahun dua ribu lima belas, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

B. KOMPARISI

KOMPARISI adalah tindakan para pihak di depan hukum, maksudnya tindakan suatu pihak-pihak tertentu harus dilihat dalam kapasitasnya, apakah tindakannya itu dalam kapasitasnya selaku pribadi atau selaku kuasa atau juga selaku yang mewakili dari suatu badan.

- 1) Selaku Pribadi : dalam hal ini pihak-pihak dalam perjanjian bertindak untuk dirinya sendiri.
- 2) Selaku Kuasa : dalam hal ini pihak-pihak dalam perjanjian bertindak selaku kuasa dari orang perorangan pribadi maupun suatu badan.
- 3) Selaku yang mewakili : dalam hal ini pihak-pihak dalam perjanjian bertindak selaku yang mewakili dari suatu badan.

contoh komparisi :

- 1) Biasa (pihak-pihak yang bersangkutan menandatangani langsung).

I. Tuan A.....(pekerjaan)., bertempat tinggal di ...-selanjutnya disebut Pihak Pertama/Kesatu.

II. Tuan B.....(pekerjaan)., bertempat tinggal di ... -selanjutnya disebut Pihak Kedua.

- 2) a. Selaku kuasa dari perorangan.

Tuan C.....(pekerjaan)., bertempat tinggal di .. dalam hal bertindak selaku kuasa dan oleh karena itu untuk dan atas nama Tuan D.....(pekerjaan)., bertempat tinggal di ... -selanjutnya disebut Pihak Pertama/Kesatu.

b. Selaku kuasa dari Badan

Tuan E.....(pekerjaan)....., bertempat tinggal di ... dalam hal bertindak selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Tuan F.....(pekerjaan)....., bertempat tinggal di Direktur Perseroan Terbatas PT. GAWANG MANDIRI, berkedudukan di Jakarta, yang didirikan berdasarkan akta tertanggal, No....., yang dibuat dihadapan.-selanjutnya disebut Pihak Pertama/Kesatu.

3) Bertindak selaku yang mewakili.

Tuan G, bertempat tinggal di, bertindak selaku Direktur Perseroan Terbatas PT. AGUNG SEJAHTERA, berkedudukan di Jakarta, yang didirikan berdasarkan akta tertanggal No., yang dibuat di hadapan ...

C. PREMIS/RECTICAL

Adalah latar belakang / sejarah suatu perjanjian itu dibuat, merupakan pengantar akta yang menjelaskan maksud dan tujuan dari para pihak berisi alasan ataupun dasar pertimbangan adanya perjanjian. disebut juga sebagai konsideran atau latar belakang lahirnya perjanjian catta: untuk kondisi tertentu kontrak perlu mencantumkan presmise, mis : perpanjangan kontrak , rekontraktual dll, Contoh : sebelumnya para pihak menerangkan :

- 1) bahwa berdasarkan surat keputusan bupati no: 55 tanggal 20 mei 2014 tentang pembangunan gedung perkantoran yang akan diselenggarakan mulai tanggal 10 juni 2014 , menunjuk pihak pertama sebagai panitia pembangunan
- 2) bahwa berdasarkan keputusan rapat panitia pembangunan gedung perkantoran , tertanggal 30 mei 2014, pihak pertama telah menunjuk pihak kedua sebagai pihak penyedia angkutan proyek selajutnya kedua belah pihak telah setuju dan sepakat untuk melangsungkan kerjasama penyediaan angkutan proyek pembangunan gedung

D. ISI KONTRAK

Adalah bagian yang sangat penting pada suatu kontrak, secara umum terdiri dari:

- 1) Maksud dan tujuan kontrak;
- 2) Jangka waktu kontrak;
- 3) Nilai/Harga kontrak;
- 4) Hak-hak dari para pihak;
- 5) Kewajiban-kewajiban para pihak;
- 6) Sanksi-sanksi jika terjadi wanprestasi;
- 7) Penyelesaian sengketa.

Isi suatu kontrak bersifat bebas, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan, ketertiban umum dan keadilan. Dalam suatu kontrak mencantumkan segala hal dan pokok yang dianggap perlu, sebagai pernyataan kehendak para pihak yang tertuang dalam pernyataan tertulis, menjelaskan dengan detail mengenai objek perjanjian, menjelaskan tentang hak dan kewajiban para pihak serta uraian lengkap mengenai prestasi, dijelaskan dengan bahasa yang sederhana dan satu tafsir (jangan multi interpretatif), jika menggunakan istilah teknis , sebaiknya mencantumkan definisi atau ketentuan

umum, ketentuan dan syaratnya harus bisa dilaksanakan dalam praktek (practicable), semakin detail semakin bagus, harus memperhatikan asas-asas perjanjian.

E. PENUTUP

Suatu kontrak secara umum ada penutupnya, biasanya harus ditandatangani oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut, kemudian ditandatangani juga oleh para saksi, contoh :

PENUTUP

Demikianlah perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan patau tekanan dari pihak mana pun. Dibuat dalam rangkap dua untuk masing-masing pihak yang keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Dibuat di : [.....] Tanggal : [tanggal, bulan, tahun]

Penjual	Pembeli
(.....)	(.....)
Saksi	
(... ..)	

AKHIR AKTA

DEMIKIANLAH AKTA INI

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh Tuan ANWAR dan Tuan MACHMUD, kedua-duanya pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi-saksi.

Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.

Dilangsungkan,...dst.

AKHIR AKTA, YANG TIDAK DAPAT TANDA TANGAN

DEMIKIANLAH AKTA INI

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh Tuan ANWAR dan Tuan MACHMUD, kedua-duanya pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jakarta, yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi-saksi.

Segera setelah akta ini saya, Notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris, kecuali penghadap nyonya AMINAH tidak dapat membubuhkan tanda tangannya oleh karena menurut keterangannya tangan kanannya keseleo.

Dilangsungkan,...dst.

BAB 4

PERJANJIAN NOMMINAT DAN PERJANJIAN INNOMMINAT

HUKUM KONTRAK adalah “keseluruhan dari kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Definisi ini didasarkan pada pendapat Van Dunne, yang tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata, tetapi juga harus diperhatikan perbuatan sebelumnya :

1. Perbuatan sebelumnya mencakup tahap pra contractual dan post contractual.
 - A. Pra contractual merupakan tahap penawaran (offer) dan penerimaan (acceptance),
 - B. post contractual adalah pelaksanaan perjanjian. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum.
2. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Hak merupakan sebuah kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban.

HUKUM KONTRAK dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. Hukum Kontrak Nominaat merupakan ketentuan hukum yang mengkaji berbagai kontrak atau perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata.
2. Hukum Kontrak Innominaat merupakan: keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji berbagai kontrak yang timbul, tumbuh dan hidup dalam masyarakat dan kontrak ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan.

1. UNSUR-UNSUR YANG TERCANTUM DALAM HUKUM KONTRAK INNOMINAAT

- A. Adanya kaidah hukum, dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum kontrak innominaat tertulis dan tidak tertulis.
- B. Adanya subjek hukum, Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subjek hukum dalam kontrak innominaat adalah debitur dan kreditur, badan pelaksana dengan badan usaha atau usaha tetap, pengguna jasa dan penyedia jasa dan lain-lain.
- C. Adanya objek hukum, kaitannya dengan pokok prestasi. Pokok prestasi dalam kontrak innominaat tergantung pada jenis kontrak yang dibuat oleh para pihak. Dalam kontrak karya, misalnya yang menjadi pokok prestasinya adalah melakukan eksplorasi dan eksploitasi dalam bidang pertambangan, khususnya emas dan tembaga.
- D. Adanya kata sepakat, disebut dengan konsensus. Kata sepakat ini merupakan persesuaian pernyataan kehendak para pihak tentang substansi dan objek kontrak.
- E. Akibat hukum, berkaitan dengan timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak.

2. RUANG LINGKUP KAJIAN DAN SIFAT HUKUM KONTRAK INNOMINAAT

Ruang lingkup kajian hukum kontrak innominaat adalah berbagai kontrak yang muncul dan berkembang dalam masyarakat, seperti kontrak production sharing, join venture, kontrak karya, leasing, beli sewa, franchise, kontrak konstruksi, kontrak Rahim, kontrak elektronik pinjam meminjam dan lain-lain.

Hukum kontrak innominaat bersifat khusus, sedangkan hukum kontrak atau hukum perdata bersifat umum. Artinya bahwa kontrak-kontrak innominaat berlaku terhadap peraturan yang bersifat khusus, sebagaimana yang tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Apabila dalam undang-undang khusus tidak diatur maka kita mengacu pada peraturan yang bersifat umum, sebagaimana yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata.

3. TEMPAT PENGATURAN HUKUM KONTRAK INNOMINAAT

Di dalam Buku III KUH Perdata, hanya ada satu pasal yang mengatur tentang kontrak innominaat, yaitu Pasal 1319 KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian, baik yang

mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”. Dengan demikian, para pihak yang mengadakan kontrak innominaat tidak hanya tunduk pada berbagai peraturan yang mengaturnya, tetapi para pihak juga tunduk pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata. Berbagai ketentuan hukum yang mengatur tentang kontrak innominaat, yang terdapat di luar KUH Perdata, diantaranya :

- A. Artikel 1355 NBW;
- B. Stb. 1973 Nomor 289 tentang Beli Sewa Rumah;
- C. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
- D. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi;
- E. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997 tentang Waralaba (Franchise);
- F. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Perindustrian dan Perdagangan Nomor:KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor:32/M/SK/2/1974 dan Nomor:30/KPB/I/1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.

KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang bersifat umum, sedangkan ketentuan hukum yang mengatur kontrak innominaat bersifat khusus “Lex specialis derogat lex generali”.

4. SISTEM PENGATURAN HUKUM KONTRAK INNOMINAAT

Sistem pengaturan hukum kontrak innominaat juga sama dengan pengaturan hukum kontrak, yaitu sistem terbuka (open system), artinya, setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- A. membuat atau tidak membuat perjanjian;
- B. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- C. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- D. menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan (Salim H.S. 1993:100).

5. KEBEBASAN UNTUK MEMBUAT KONTRAK ITU DIBATASI OLEH UNDANG-UNDANG, KETERTIBAN UMUM, DAN KESUSILAAN.

Perjanjian yang dilarang oleh undang-undang seperti perjanjian oligopoli, perjanjian penetapan harga, perjanjian dengan harga yang berbeda, perjanjian dengan harga di bawah pasar, perjanjian yang memuat persyaratan, perjanjian pembagian wilayah, perjanjian pemboikotan, perjanjian kartel, perjanjian trust, perjanjian oligopsini, perjanjian integrasi vertikal masyarakat, perjanjian tertutup dan perjanjian dengan pihak luar negeri (persaingan usaha tidak sehat dan adanya monopoli oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat).

Perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban umum seperti perjanjian hutang judi, perjanjian rentenir.

perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan, misalnya perjanjian perdagangan wanita tuna susila.

6. ASAS-ASAS HUKUM KONTRAK INNOMINAAT

Asas-asas hukum kontrak innominaat selain mengikuti asas-asas yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata (kebebasan berkontrak, konsensualisme, pacta sunt servanda/kepastian hukum, iktikad baik, asas kepribadian) juga mengikuti asas-asas penting dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum kontrak innominaat.

Contoh Asas-Asas Penting Dalam Hukum Kontrak Innominaat

- A. **Pasal 2 UU No. 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi** telah ditentukan asas-asas hukum dalam penyelenggaraan kegiatan usaha minyak dan gas bumi. didasarkan pada **Kontrak Production Sharing** meliputi: Asas ekonomi kerakyatan, Asas kemakmuran, Asas keterpaduan, Asas bersama dan kesejahteraan rakyat banyak, Asas manfaat, Asas keamanan, Asas keadilan, Asas keselamatan, Asas keseimbangan, Asas kepastian hukum, Asas pemerataan.
- B. **Pasal 2 UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi** telah ditentukan asas-asas hukum dalam penyelenggaraan **kontrak konstruksi**, meliputi : Asas kejujuran dan keadilan, Asas manfaat (profesionalitas dalam kemampuan dan tanggung jawab, efisiensi, dan efektivitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional), Asas keserasian (berwawasan lingkungan), Asas keseimbangan (antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya), Asas kemandirian (daya saing jasa konstruksi nasional), Asas keterbukaan (ketersediaan informasi yang dapat diakses, transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi), Asas kemitraan (hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis), Asas keamanan dan keselamatan (keamanan lingkungan, keselamatan kerja, kepentingan umum)

CONTOH PERJANJIAN INNOMINAAT

A. SEWA BELI (LEASE PURCHASE)

Dalam sewa beli ada 2 tahap perbuatan hukum yaitu **tahap pertama menyewakan** benda dan **tahap kedua pembelian** benda. Pada tahap pertama penyewa dengan membayar sewa yang telah disepakati secara angsuran menerima benda untuk dinikmati. Pada tahap kedua, penyewa dengan membayar angsuran sewa terakhir berubah status menjadi pembeli dan memperoleh hak milik atas benda yang sudah dikuasainya itu.

B. FACTORING (ANJAK PIUTANG)

Merupakan lembaga pembiayaan yang dalam melakukan usaha pembiayaannya dilakukan dalam bentuk pembelian atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.

7. FRANCHISE

Perjanjian Franchise adalah suatu perjanjian yang diadakan antara pemilik franchise (franchisor) dengan pemegang franchise (franchisee) dimana pihak franchisor memberikan hak kepada pihak franchisee untuk memproduksi atau memasarkan barang dan/atau jasa dalam waktu dan tempat tertentu yang disepakati dibawah pengawasan franchisor, sementara franchisee membayar sejumlah uang tertentu atas hak yang diperolehnya. Ketentuan tentang Waralaba diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba. Yang harus tercantum pada perjanjian Franchise : Jangka waktu, Area / Teritorial, Hak dan kewajiban, Hak Kekayaan Intelektual, Biaya-Biaya (Fee), Dukungan dari Franchisor(perijinan, pemilihan lokasi, riset awal, desain toko, pencarian peralatan (equipment), recruitment, teknologi informasi, jaminan pasokan barang/jasa, asuransi, standard operation & procedure (SOP), regular training, riset pasar, administrasi serta laporan-laporan. Tentukan jadwal atau tanggal-tanggal dukungan itu dapat dipenuhi oleh franchisor, bantuan hukum, perpajakan), Batasan-batasan (Restriction), Exit Strategy (jika terjadi pemutusan perjanjian lebih awal).

8. KONTRAK ELEKTRONIK FINTECH (Peer to Peer Lending).

Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi adalah penyelenggaraan layanan jasa keuangan untuk mempertemukan pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman dalam rangka melakukan perjanjian pinjam meminjam dalam mata uang rupiah secara langsung melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet. Dalam 1 pinjaman terdapat 2 perjanjian yang isinya telah ditetapkan dalam POJK No. 77/POJK.01/2016 yaitu : perjanjian antara Penyelenggara dengan Pemberi Pinjaman; dan perjanjian antara Pemberi Pinjaman dengan Penerima Pinjaman. Penyelenggara wajib menyediakan virtual account bagi setiap Pemberi Pinjaman, dalam rangka pelunasan pinjaman, Penerima Pinjaman melakukan pembayaran melalui escrow account Penyelenggara untuk diteruskan ke virtual account Pemberi Pinjaman.

BAB 5

TAHAPAN PENYUSUNAN KONTRAK

1. Penguasaan Materi/UU

Pada dasarnya kontrak yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal-hal yang diperhatikan oleh para pihak yang akan mengadakan dan membuat kontrak adalah:

- A. kewenangan hukum para pihak;
- B. perpajakan;
- C. alas hak yang sah;
- D. masalah keagrariaan;
- E. pilihan hukum;
- F. penyelesaian sengketa
- G. pengakhiran kontrak ;
- H. bentuk perjanjian standar

2. BENTUK STANDAR KONTRAK

Pengertian standar kontrak

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa standar kontrak merupakan perjanjian yang telah dibakukan (Mariam Darus Badruzaman, 1980:4).

Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman mengemukakan ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut:

- A. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat.
- B. Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.
- C. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
- D. Bentuk tertentu (tertulis).
- E. Dipersiapkan secara masal dan kolektif (Mariam Darus Badruzaman, 1980:11).\

3. JENIS-JENIS PERJANJIAN BAKU

Mariam Darus Badruzaman membagi jenis perjanjian baku :

- A. Perjanjian baku sepihak, yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu.
- B. Perjanjian baku timbal balik, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian baku yang terdiri dari pihak majikan (kreditur) dan pihak buruh (debitur). Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.
- C. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan Pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah.
- D. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semulasudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan.

Pasal 18 Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengisyaratkan **kontrak standar masih dibenarkan, namun, UUPK melarang dengan tegas kontrak standar yang isinya mengalihkan tanggungjawab pelaku**

usaha alias pihak produsen atau penyalur/penjual. Bila pelaku usaha tetap melakukan hal ini maka dapat dikenakan sanksi pidana atau denda sebesar 1 milyar rupiah.

4. PROSES PENYAMAAN PERSEPSI MATERI PERJANJIAN

Di dalam mempersiapkan kontrak, ada dua prinsip hukum yang harus diperhatikan, yaitu :

- A. Beginselen der contractsvrijheid atau party autonomy,
Para pihak **bebas untuk memperjanjikan apa yang mereka inginkan, dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.** Untuk menghindari ketidakjelasan maksud para pihak maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah **eksekutif perusahaan harus menjelaskan sejelas-jelasnya kepada mereka yang terlibat dan bertugas melakukan transaksi.** Sedangkan kewajiban pertama ahli hukum adalah mengkomunikasikan kepada kliennya mengenai apakah yang telah dirumuskannya tersebut sudah sesuai dengan keinginan kliennya.
- B. Pacta sunt servanda.

5. LIMA TAHAP DALAM PENYUSUNAN KONTRAK

- A. Pembuatan Draft pertama, yang meliputi:
 - 1) Judul kontrak, perhatikan kesesuaian isi dengan judul serta ketentuan hukum yang mengaturnya
 - 2) Pembukaan, biasanya berisi tanggal pembuatan kontrak.
 - 3) Pihak-pihak dalam kontrak, jika pihak tersebut orang pribadi serta badan hukum, terutama kewenangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam bidang kontrak.
 - 4) Racital, yaitu penjelasan resmi/latarbelakang terjadinya suatu kontrak.
 - 5) Isi kontrak, bagian yang merupakan inti kontrak. Yang memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa.
 - 6) Penutup, memuat tata cara pengesahaan suatu kontrak.
- B. saling menukar draft kontrak.
- C. Jika perlu diadakan revisi.
- D. Dilakukan penyelesaian akhir.
- E. penutup dengan penandatanganan kontrak oleh masing-masing pihak.

6. NEGOSIASI

Pengertian Negosiasi

Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan terhadap suatu hal dan dilatarbelakangi oleh kesamaan/ketidaksamaan kepentingan di antara mereka.

7. JENIS-JENIS NEGOSIASI

- A. Position bargainer (lunak) ini banyak dilakukan di lingkungan keluarga, antara sahabat, dan lain-lain. Tujuannya adalah untuk membina hubungan baik (cultivating). Kelebihan corak ini cepat menghasilkan kesepakatan, namun mengandung risiko, yakni memungkinkan pola menang-kalah (win-lose).

- B. hard position bargainer (keras) sangat mungkin menemui kebuntuan/ deadlock akibat adanya tekanan, serta ancaman, terutama jika terbentur pada situasi saat bertemu perunding keras sesama perunding keras lainnya.

Paling efektif adalah perpaduan antara keduanya/corak **principled negotiation/interest based negotiation**, yang menganut pola win-win. Corak perpaduan ini menekankan pada pentingnya pemisahan antara orang dan masalah, memfokuskan serangan pada permasalahan, dan bukan pada orang serta mengandalakan adanya pilihan. Pilihan ini akan mudah diterima jika dilandasi kriteria objektif, seperti scientific judgement, peraturan perundang-undangan, dan nilai pasar.

8. TAHAPAN NEGOSIASI

Tahap persiapan, seorang negoisator harus melakukan hal-hal sebagai berikut:

- A. Menguasai konsep/rancangan kontrak bisnis secara komprehensif dan rinci;
- B. Menguasai pengetahuan tentang industri dari apa yang diperjanjikan;
- C. Menguasai peraturan perundang-undangan yang melingkupi apa yang diperjanjikan;
- D. Memahami betul apa yang diinginkan oleh pihak yang diwakili dan posisinya;
- E. Mengidentifikasi poin-poin yang berpotensi menjadi masalah atau dipermasalahkan;
- F. Mengantisipasi solusi apa dari poin-poin yang berpotensi menjadi masalah dan dipermasalahkan serta mendiskusikan solusi tersebut terlebih dahulu dengan pihak-pihak yang diwakili;
- G. Menumbuhkan percaya diri;
- H. Sedapat mungkin meminta counterpart agar negoisasi dilakukan di kantor atau di tempat yang dipilih negosiator (Hikmahyanto Juwanaa, tt:1-3)

TAHAP PELAKSANAAN

- A. Sedapat mungkin memimpin negoisasi;
- B. Mengetahui betul siapa yang dihadapi, mengukur kekuatan dengan menanyakan berbagai hal;
- C. Menetapkan apa saja yang hendak dicapai dalam negoisasi;
- D. Meminta pihak counterpart untuk memberitahukan lebih dahulu apa yang menjadi keinginannya, untuk mengidentifikasi poin-poin dalam kontrak bisnis di mana para pihak berbeda pandangan. Di samping itu hal ini dimaksudkan juga untuk bargaining chips dalam proses negoisasi selanjutnya;
- E. Menyelesaikan poin-poin yang mudah untuk diselesaikan terlebih dahulu atau menunda (pending) hal-hal yang rumit untuk diselesaikan;
- F. Memberikan argumentasi yang logis serta analogi untuk menjelaskan posisi/pandangan;
- G. Mempermainkan emosi: kapan emosi harus meninggi dan kapan harus mereda. Cairkan situasi apabila menjadi tegang, misalnya dengan membuat lelucon atau keluar dari ruangan negoisasi;
- H. Apabila terdapat poin yang tidak terselesaikan, jangan terburu-buru dan terjebak untuk diselesaikan;
- I. Tidak mengambil keputusan terhadap poin yang perlu mendapat arahan dari pihak yang diwakili sebelum melakukan konsultasi;

- J. apabila ada waktu, jangan menyelesaikan negoisasi dalam satu kali pertemuan;
- K. catat semua hal yang disepakati dan dituangkan dalam kontrak bisnis dengan mark-up.

9. MEMORANDUM OF UNDERSTANDING & LETTER OF INTENT

Secara gramatikal *Memorandum of Understanding* (MOU) diartikan sebagai nota kesepahaman. Guna memahami MOU, ada baiknya dikemukakan pandangan Munir Fuady sebagai berikut :

Memorandum of Understanding adalah sebagai perjanjian pendahuluan, dalam arti nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara detail, karena itu MOU berisikan hal-hal yang pokok saja. Adapun mengenai lain-lain aspek dari MOU relatif sama dengan perjanjian- perjanjian lain.

10. MENURUT MUNIR FUADY TUJUAN DIBUATNYA MOU :

- A. Untuk menghindari kesulitan pembatalan suatu agreement nantinya, dalam hal prospek bisnisnya belum jelas benar, dalam arti belum bisa dipastikan apakah deal kerja sama tersebut akan ditindaklanjuti, sehingga dibuatlah *Memorandum of Understanding* yang sudah dibatalkan.
- B. Penandatanganan kontrak masik lama karena masih dilakukan negosiasi yang alot. Karena itu, daripada tidak ada ikatan apa-apa sebelum ditandatangani kontrak tersebut, dibuatlah *Memorandum of Understanding* yang akan berlaku sementara waktu.
- C. Adanya keraguan para pihak dan masih perlu waktu untuk pikir-pikir dalam hal penandatanganan suatu kontrak, sehingga untuk sementara dibuatlah memorandum of understanding.
- D. *Memorandum of Understanding* dibuat dan ditandatangani oleh pihak eksekutif teras dari suatu perusahaan, sehingga untuk suatu perjanjian yang lebih rinci mesti dirancang dan dinegosiasi khusus oleh staf-staf yang lebih rendah tetapi lebih menguasai secara teknis.

11. Ciri-ciri MOU:

- A. Isinya singkat berupa hal pokok,
- B. Merupakan pendahuluan, yang akan diikuti suatu kontrak terperinci,
- C. Jangka waktunya terbatas, dan
- D. Biasanya tidak dibuat secara formal serta tidak ada kewajiban yang memaksa untuk adanya kontrak terperinci.

Hikmahanto Juwana mengemukakan pandangannya tentang penggunaan istilah MOU :

Penggunaan istilah MOU harus dibedakan dari segi teoritis dan praktis. Secara teoritis, dokumen MOU bukan merupakan hukum yang mengikat para pihak. Agar mengikat secara hukum, harus ditindak lanjuti dengan sebuah perjanjian. Kesekapakan dalam MOU lebih bersifat ikatan moral. Secara praktis, MOU disejajarkan dengan perjanjian. Ikatan yang terjadi tidak hanya bersifat moral, tetapi juga ikatan hukum.

12. LETTER OF INTENT

LOI adalah perjanjian yang menguraikan poin-poin utama dari kesepakatan yang diusulkan dan berfungsi sebagai "perjanjian untuk menyetujui" antara dua pihak. LOI juga disebut sebagai Surat Permintaan atau Makalah Konsep. Hanya dua pihak yang dapat terlibat dalam LOI; dengan demikian, LOI tidak dapat dibentuk antara lebih dari dua pihak. LOI sering dianggap sebagai perjanjian utama yang disusun sebelum menandatangani kontrak tertulis; oleh karena itu, tidak mengikat secara hukum. Letter of intent umumnya disampaikan oleh satu pihak ke pihak lain dan selanjutnya dinegosiasikan sebelum eksekusi atau penandatanganan. Di sini, kedua belah pihak akan berusaha untuk mengamankan posisi masing-masing. Jika dinegosiasikan dengan hati-hati, LOI dapat berfungsi untuk melindungi kedua belah pihak dalam suatu transaksi.

13. PERBEDAAN LOI DAN MOU

LOI (Letter of Intent) dan MOU (Memorandum of Understanding) sebagian besar memiliki sifat yang sama dan sering membingungkan satu sama lain. Baik LOI dan MOU banyak digunakan dalam transaksi yang bersifat pribadi dan bisnis. Perbedaan utama antara LOI dan MOU adalah bahwa LOI adalah perjanjian yang menguraikan poin-poin utama dari kesepakatan yang diusulkan dan berfungsi sebagai "kesepakatan untuk menyetujui" antara dua pihak sedangkan MOU adalah perjanjian antara dua atau lebih pihak untuk melakukan tugas atau proyek tertentu. Kedua perjanjian tidak bermaksud penegakan hukum antara para pihak.

BAB 6 BEA METERAI

1. PENGERTIAN BEA METERAI

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Meterai adalah cat tanda berupa gambar yang tercantum pada kertas atau terukir (terpateri dan sebagainya) pada kayu, besi, dan sebagainya; cap; tera; segel.

Menurut Direktorat Jenderal Pajak (DJP), definisi Bea Meterai adalah pajak atas dokumen yang terutang sejak saat dokumen tersebut ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan, atau diserahkan kepada pihak lain bila dokumen itu hanya dibuat oleh satu pihak. Jika dokumen tersebut dibuat di luar negeri, maka Bea Meterainya akan menjadi terutang ketika dokumen itu digunakan di Indonesia. Bea meterai terutang ini adalah oleh pihak yang menerima atau pihak yang mendapat manfaat dari dokumen, kecuali pihak atau pihak-pihak yang bersangkutan menentukan lain.

MAKNA bea meterai adalah pembayaran pajak tidak langsung yang dipungut secara insidental jika dibuat tanda/dokumen yang disebut oleh UU dari suatu keadaan, Perbuatan, Peristiwa dalam suatu masyarakat. Insidental mempunyai arti bahwa pajak itu dipungut sekali jika dibuat suatu dokumen, yang dapat digunakan sebagai bukti dari keadaan, perbuatan, peristiwa di bidang hukum perdata, oleh pemegangnya. Suatu kontrak tetap sah walaupun tidak dibubuhi bea meterai, hal ini tergantung dari apakah isi dari suatu kontrak tersebut diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, jika sudah diakui oleh para pihak yang membuatnya kontrak tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat terhadap pihak tersebut.

2. SEJARAH BEA METERAI DI INDONESIA

Penggunaan Bea Meterai di Indonesia berawal dari Aturan Bea Meterai 1921 (Zegelverordening 1921) atau bernama Staatsblad Tahun 1921 Nomor 498. Kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Prp Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 121), yang ditetapkan menjadi UU No. 7 Tahun 1969 (Lembaran Negara Tahun 1969 Nomor 38). Selanjutnya diubah dengan UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai.

3. PERUBAHAN TARIF BEA METERAI DI INDONESIA

No.	Ketentuan Bea Meterai	Harga Nominal Dokumen	Bea Meterai
1	UU No. 13 Tahun 1985	> Rp1.000.000.000	Rp1000
		Rp100.000 – Rp1.000.000	Rp500
		< Rp100.000	Tidak dikenakan
2	PP No. 24 Tahun 2000	> Rp1.000.000	Rp6000
		Rp250.000 – Rp1.000.000	Rp3000
		< Rp250.000	Tidak dikenakan
3	UU Terbaru mulai 2021	> Rp5.000.000	Rp10.000
		< Rp5.000.000	Tidak dikenakan

4. JENIS METERAI DALAM UU BEA METERAI TERBARU

- A. Meterai tempel
- B. Meterai elektronik
- C. Meterai dalam bentuk lain, yang ditetapkan oleh Menteri (wajib memperoleh izin), seperti Meterai yang dibuat dengan mesin teraan meterai digital, sistem komputerisasi, teknologi percetakan, dan sistem atau teknologi lainnya.

5. BERLAKUNYA BEA METERAI ELEKTRONIK

Bea Meterai elektronik (e-Meterai) adalah meterai yang digunakan untuk dokumen elektronik. Sebelumnya, Bea Meterai hanya berbentuk kertas dan digunakan untuk dokumen dalam bentuk fisik atau kertas juga. Kini, Bea Meterai digital ini digunakan untuk dokumen-dokumen yang bersifat elektronik, mengingat transaksi *paperless* semakin meningkat. Hal ini juga didukung adanya UU Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) No. 8 Tahun 2011 pada Pasal 5 ayat (1) yang menyebutkan bahwa dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah. Artinya, kedudukan dokumen elektronik ini disamakan dengan dokumen kertas. Sehingga perlu *equal treatment* dokumen kertas dengan elektronik.

6. Objek yang Dikenai Bea Meterai dalam UU terbaru adalah:

- A. Dokumen perdata berupa kertas
- B. Dokumen perdata elektronik
- C. Dokumen-dokumen yang termasuk dokumen lelang dan dokumen transaksi surat berharga

7. Bukan Objek Bea Meterai dalam UU terbaru adalah :

- A. Dokumen lalu lintas orang dan barang
- B. Dokumen terkait keuangan negara
- C. Dokumen internal organisasi
- D. Dokumen sehubungan dengan pekerjaan (slip gaji dan sejenisnya)
- E. Dokumen lain (Ijazah, Simpanan uang atau surat berharga, Surat gadai)
- F. Dokumen yang diterbitkan oleh Bank Indonesia (BI) dalam rangka pelaksanaan kebijakan moneter

8. Dikecualikan dari Bea Meterai dalam UU terbaru :

- A. Dokumen terkait dengan penanganan bencana alam nasional
- B. Dokumen terkait kegiatan sosial dan keagamaan
- C. Dokumen terkait pelaksanaan program pemerintah dan/atau kebijakan lembaga moneter atau jasa keuangan
- D. Dokumen terkait pelaksanaan perjanjian internasional

9. BEA METERAI SAAT TERUTANG

Bea Meterai terutang artinya nominal dari Bea Meterai tersebut secara sah harus disetorkan ke negara. Kapan Bea Meterai saat terutang?

- A. Saat dokumen dibubuhi Tanda Tangan (Surat perjanjian, akta Notaris dan akta PPAK)
- B. Saat dokumen selesai dibuat (surat berharga dan dokumen transaksi surat berharga termasuk dokumen transaksi kontrak berjangka)

- C. Saat dokumen diserahkan kepada pihak untuk Siapa Dokumen dibuat (surat keterangan/ Pernyataan/ lelang, dan surat yang menyatakan jumlah uang)
- D. Saat dokumen diajukan ke pengadilan (dokumen yang digunakan sebagai alat bukti)
- E. Saat dokumen digunakan di Indonesia (untuk dokumen perdata yang dibuat di luar negeri)

10. SUBJEK ATAU PIHAK YANG TERUTANG

- A. Adalah pihak-pihak yang menerima manfaat atau mendapatkan manfaat dari dokumen. Pihak terutang Bea Meterai adalah:
- B. Penerima dokumen, Dokumen yang dibuat sepihak, terutang oleh pihak yang menerima dokumen. Contoh : kuitansi.
- C. Masing-masing pihak, Dokumen yang dibuat oleh 2 pihak atau lebih, terutang oleh masing-masing pihak. Contoh : perjanjian.
- D. Penerbit surat berharga, Dokumen berupa surat berharga terutang oleh pihak yang menerbitkan surat berharga.
- E. Pihak yang mengajukan dokumen ke pengadilan, Dokumen yang digunakan sebagai alat bukti di pengadilan, Bea Meterai terutang oleh pihak yang mengajukan dokumen.
- F. Penerima manfaat atas dokumen, Dokumen yang dibuat di luar negeri dan digunakan di Indonesia, Bea Meterainya terutang oleh pihak yang menerima manfaat atas dokumen tersebut.

11. CARA MEMBAYAR DAN PENYETORAN METERAI ELEKTRONIK

Tata cara pembayaran atau penyetoran Bea Meterai sesuai UU terbaru, adalah melalui Surat Setoran Pajak (SSP) dengan jenis kode setoran Bea Meterai ditentukan oleh DJP. Penggunaan SSP ini dinilai sebagai bentuk penyederhanaan cara pembayaran Bea Meterai. Melalui SSP artinya pemeteraian kemudian. Ini digunakan untuk dokumen yang Bea Meterainya tidak atau kurang dibayar, dan/atau dokumen sebagai alat bukti. Contoh : Dokumen yang biasanya diajukan dalam sidang di pengadilan dalam jumlah banyak, bisa mencapai ratusan dokumen. Dari total, misalnya 100 dokumen yang harus bermeterai tersebut, cukup menjumlahkan total lembar dokumen tersebut dengan mengalikan nilai Bea Meterai. Katakanlah 100 lembar dokumen x Rp10.000 Bea Meterai = Rp1.000.000 nilai Bea Meterai yang harus disetorkan dengan SSP. Dengan demikian, atas dokumen yang digunakan untuk alat bukti di pengadilan tersebut sudah dimeteraikan dengan pembayaran SSP.

12. MASA TRANSISI PELAKSANAAN BEA METERAI ELEKTRONIK

Undang-Undang Bea Meterai 2020 mulai berlaku pada 1 Januari 2021. DJP menegaskan, Bea Meterai kertas masih akan digunakan hingga 1 tahun ke depan sepanjang 2021. Akan tetapi, nilai Bea Meterai kertas yang digunakan ini dengan menggabungkan nilai yang tertera pada Bea Meterai paling sedikit Rp9.000. Ini berlaku hingga 31 Desember 2021.

Contoh: Pak Kelik melakukan transaksi Surat Berharga dengan dokumen yang memiliki harga nominal pengenaan Bea Meterai. Karena tarif Bea Meterai dalam UU terbaru adalah satu tarif yakni Rp10.000, maka Pak Kelik harus menempelkan dua Bea Meterai, yakni Rp6000 dan Rp6000 dengan total menjadi Rp12.000 atau Bea Meterai senilai Rp3000 dan Rp6000 sehingga total Bea Meterai menjadi senilai Rp9000.

13. SANKSI PIDANA

- A. Sanksi pidana yang terdapat pada UU Bea Meterai terbaru adalah sanksi pidana atas:
- B. Meniru/memalsu meterai, termasuk materai elektronik/meterai dalam bentuk lain
- C. Menghilangkan tanda meterai tidak dapat dipakai lagi (rekondisi), yakni menggunakan meterai bekas
- D. Memakai, menjual, menawarkan, menyerahkan, mempunyai persediaan meterai palsu/rekondisi

BAB 7

PELAKSANAAN PERJANJIAN/KONTRAK

1. WANPRESTASI

Wanprestasi adalah apabila salah satu pihak dalam perjanjian atau perikatan itu tidak memenuhi apa yang sudah diperjanjikan. Wanprestasi sebagaimana diamanahkan dalam Pasal 1238 KUHPdata yang isinya *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.

2. WANPRESTASI DAPAT BERUPA

- A. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
Contoh : Dalam hal pembangunan gedung, kontraktor tidak membangun gedung.
- B. Tidak tunai memenuhi prestasi atau tidak semestinya
Contoh : Dalam hal pembangunan gedung, kontraktor membangun gedung tidak sesuai spesifikasi yang disepakati.
- C. Terlambat memenuhi prestasi
Contoh : Dalam hal pembangunan gedung, kontraktor menjanjikan pembangunan gedung selesai pada bulan Januari 2020 namun selesai pada bulan Januari 2021.
- D. Keliru memenuhi prestasi
- E. Contoh : Dalam hal seseorang memesan lukisan Basuki Abdullah bertema *“Rahwana mencuri Dewi Shinta”* pada sebuah gallery, ternyata yang diberikan lukisan *“Rahwana mencuri Dewi Shinta”* karya S.Widjojono.

3. AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASI

- A. Pasal 1238 KUHPer menyatakan: *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*
- B. Pasal 1243 KUHPer menyatakan *“tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya”*.
- C. Peringatan ini dilakukan secara tertulis (somasi) dan tidak perlu dalam bentuk otentik. Somasi baru mempunyai arti, jika debitur belum berprestasi. Somasi yang tidak dipenuhi –tanpa alasan yang sah– membawa debitur berada dalam keadaan lalai, dan sejak itu semua akibat kelalaian (wanprestasi) berlaku dan memiliki akibat hukum.

4. AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASI

Dasar hukum akibat hukum wanprestasi sebagaimana Pasal 1267 KUHPdata, menyatakan *“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”*. Berdasarkan pasal ini, apabila Debitur telah melakukan wanprestasi maka Kreditur dapat memilih beberapa alternative kemungkinan tuntutan terhadap Debitur berupa :

- A. Menuntut pemenuhan perikatan
- B. Memenuhi perikatan dengan ganti kerugian
- C. Menuntut ganti kerugian
- D. Pembatalan perjanjian
- E. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi

5. PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGEDAAD)

Pengertian perbuatan melawan hukum

Pasal 1365 KUHPerdata : “Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Contoh : Si A melempar batu ke jendela rumah si B, maka si A wajib mengganti kerugian kepada si B sebagai akibat rusaknya jendela rumah si B.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum

- A. Adanya perbuatan manusia
- B. Perbuatan tersebut melawan hukum
- C. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian
- D. Adanya hubungan sebab-akibat atau kausalitas yaitu hubungan antara kerugian dan perbuatan, artinya kerugian itu betul-betul sebagai akibat dari perbuatan orang lain.
- E. Adanya kesalahan (yang melakukan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum).

6. PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI

- A. Perbuatan seseorang dikatakan wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum. Misalnya A yang sedang mengontrak rumah B, tidak membayar uang sewa yang telah disepakati. Selain belum membayar uang sewa, ternyata A juga merusak pintu rumah B.
- B. Beberapa sarjana hukum menyamakan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dengan batasan-batasan tertentu. Menurut Asser Ruten, sarjana hukum Belanda, wanprestasi bukan hanya pelanggaran atas hak orang lain, melainkan juga merupakan gangguan terhadap hak kebendaan. Yahya Harahap berpendapat bahwa dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajibannya yang tidak tepat waktu atau tak layak, jelas itu merupakan pelanggaran hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain berarti merupakan perbuatan melawan hukum.
- C. Namun Pitlo menegaskan bahwa baik dilihat dari sejarahnya maupun dari sistematik undang-undang, wanprestasi tidak dapat digolongkan pada pengertian perbuatan melawan hukum. M.A. Moegni Djodirdjo berpendapat bahwa amat penting untuk mempertimbangkan apakah seseorang akan mengajukan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi atau karena perbuatan melawan hukum. Menurutnya akan ada perbedaan dalam pembebanan pembuktian, perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya antara tuntutan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

7. MEMBEDAKAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI

- A. Seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain. Sedangkan seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang

lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan.

- B. Dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat harus membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat debitur. Sedangkan dalam gugatan wanprestasi, penggugat cukup menunjukkan adanya wanprestasi atau adanya perjanjian yang dilanggar.
- C. Dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, penggugat dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*). Namun, tuntutan tersebut tidak diajukan apabila gugatan yang diajukan dasarnya adalah wanprestasi.
- D. Perihal tuntutan ganti rugi, untuk wanprestasi jumlahnya bisa diperkirakan karena ada dalam perjanjian. Sedangkan untuk perbuatan melawan hukum, diserahkan kepada hakim untuk menilai besarnya ganti rugi.

8. KEBATALAN SUATU PERJANJIAN/KONTRAK

Menurut pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian :

- A. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- B. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- C. Suatu hal tertentu;
- D. Suatu sebab yang halal.

Masing-masing syarat memiliki konsekuensi kebatalan jika tidak terpenuhi salah satu unsur di dalamnya, yaitu:

- A. **Voidable**; jika syarat pertama dan kedua (subjektif), atau salah satunya **tidak terpenuhi**, maka salah satu pihak **dapat memintakan kebatalan** atas perjanjian itu melalui pengadilan. Selama tidak dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak.
- B. **Null and Void**; jika syarat ketiga dan keempat (objektif), atau salah satunya **tidak terpenuhi**, maka perjanjian itu **batal demi hukum. Yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.**

9. PENGESAMPINGAN PASAL 1266 DAN PASAL 1267 KUHPER

- A. Pasal 1266 menyatakan : *“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”*
- B. Pasal 1267 menyatakan : *“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

Alasan dikesampingkannya pasal-pasal tersebut di atas adalah agar dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka:

- A. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266)
- B. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian (Pasal 1267).

BAB 8

PENYELESAIAN PERSELISIHAN DALAM SUATU PERJANJIAN: MUSYAWARAH, LITIGASI, NON LITIGASI

1. MUSYAWARAH

Musyawarah berasal dari bahasa Arab, yaitu “Syawara” yang artinya berunding atau rembug. Musyawarah yaitu suatu usaha bersama dengan sikap rendah hati, buat memecahkan persoalan (jalan keluar) buat bisa mengambil suatu keputusan bersama dalam penyelesaian atau pemecahan yang menyangkut urusan duniawi.

Tujuan Musyawarah

- A. Mendapatkan kesepakatan bersama, keputusan akhir yang diambil dalam musyawarah bisa diterima dan dilaksanakan oleh semua anggota dengan penuh rasa tanggung jawab.
- B. Menyelesaikan kesulitan dan memberikan kesempatan untuk melihat masalah dari berbagai sudut pandang jadi keputusan yang dihasilkan sesuai dengan persepsi dan standar anggota musyawarah.
- C. Keputusan yang diambil dengan musyawarah akan lebih berbobot, karena didalamnya ada pemikiran, pendapat, dan ilmu dari para anggotanya.

Ciri-ciri Musyawarah

- A. Dilakukan berdasarkan atas kepentingan bersama.
- B. Hasil keputusan musyawarah bisa diterima dengan akal sehat dan sesuai hati nurani.
- C. Pendapat yang diusulkan dalam musyawarah mudah dipahami dan tidak memberatkan anggota musyawarah.
- D. Mengutamakan pertimbangan moral dan bersumber dari hati nurani yang luhur.

Asas Musyawarah

- A. Asas Keseimbangan antara Hak dan Kewajiban
- B. Asas Musyawarah dan Mufakat
- C. Asas Kepastian Hukum dan Keadilan

Manfaat Musyawarah

- A. Melatih untuk Mengemukakan Pendapat
- B. Masalah Bisa Segera Terpecahkan
- C. Keputusan yang Dihasilkan Memiliki Nilai Keadilan
- D. Hasil Keputusan yang Diambil Mengutamakan Semua Pihak
- E. Dapat Menyatukan Pendapat yang Berbeda
- F. Adanya Kebersamaan
- G. Dapat Mengambil Kesimpulan yang Benar
- H. Mencari Kebenaran dan Menjaga Diri dari Kekeliruan
- I. Menghindari Celaan
- J. Terciptanya Stabilitas Emosi

2. LITIGASI

Litigasi merupakan suatu istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan. Proses tersebut melibatkan pembeberan informasi dan bukti terkait atas sengketa yang dipersidangkan. Gunanya untuk

menghindari permasalahan yang tak terduga di kemudian hari. Masalah sengketa tersebut diselesaikan di bawah naungan kehakiman.

Tahapan-tahapan penyelesaian melalui jalur ini ada 2 yaitu sebagai berikut:

A. Tahapan Administrasi

Mendaftarkan berkas sengketa ke Pengadilan Negeri setempat dan membayar uang muka. Setelah itu pihak pengadilan akan mendaftarkan berkas sengketa dan majelis yang akan mengadili sengketa tersebut. Jika tanggal sudah ditentukan pihak panitera akan melayangkan surat panggilan terhadap pihak yang berkepentingan.

B. Tahapan Yudisial

Perkara sengketa akan diperiksa secara keseluruhan oleh majelis hakim sebelum dilanjutkan akan diusahakan proses mediasi. Jika gagal gugatan akan dibacakan dan tergugat bisa menyampaikan pembelaan dan bukti-bukti. Proses ini juga dilakukan oleh penggugat secara bergantian. Setelah itu hakim akan menentukan putusan atas perkara yang disidangkan.

Manfaat menyelesaikan perkara sengketa melalui litigasi antara lain:

- A. Proses dilakukan secara formal oleh lembaga yang ditunjuk negara (Pengadilan hingga Mahkamah Agung)
- B. Keputusan dibuat oleh hakim dimana tidak ada keterlibatan dari kedua belah pihak
- C. Fakta hukum menjadi orientasi dari pengambilan keputusan dari hakim
- D. Proses persidangan dilakukan secara terbuka waktu yang diperlukan juga relatif singkat

Dalam perkembangannya, ada bentuk penyelesaian di luar pengadilan yang menjadi salah satu proses dalam penyelesaian di dalam pengadilan (litigasi), yaitu mediasi yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (“Perma 1/2016”). Semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan termasuk perkara perlawanan (*verzet*) atas putusan verstek dan perlawanan pihak berperkara (*partij verzet*) maupun pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan putusan berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan mediasi, kecuali ditentukan lain berdasarkan Perma 1/2016.

Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban mediasi, meliputi:

- A. sengketa yang pemeriksaannya di persidangan ditentukan tenggang waktu penyelesaiannya, antara lain:
 - 1) sengketa yang diselesaikan melalui prosedur Pengadilan Niaga;
 - 2) sengketa yang diselesaikan melalui prosedur Pengadilan Hubungan Industrial;
 - 3) keberatan atas putusan Komisi Pengawas Persaingan Usaha;
 - 4) keberatan atas putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
 - 5) permohonan pembatalan putusan arbitrase;
 - 6) keberatan atas putusan Komisi Informasi;
 - 7) penyelesaian perselisihan partai politik;
 - 8) sengketa yang diselesaikan melalui tata cara gugatan sederhana; dan

- 9) sengketa lain yang pemeriksaannya di persidangan ditentukan tenggang waktu penyelesaiannya dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;
- B. sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya penggugat atau tergugat yang telah dipanggil secara patut;
- C. gugatan balik (rekonvensi) dan masuknya pihak ketiga dalam suatu perkara (intervensi);
- D. sengketa mengenai pencegahan, penolakan, pembatalan dan pengesahan perkawinan;
- E. sengketa yang diajukan ke Pengadilan setelah diupayakan penyelesaian di luar Pengadilan melalui mediasi dengan bantuan mediator bersertifikat yang terdaftar di Pengadilan setempat tetapi dinyatakan tidak berhasil berdasarkan pernyataan yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator bersertifikat.

3. NON LITIGASI

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU 30/1999”) yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: *Para pihak dapat menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase.*

Persetujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase dimuat dalam suatu dokumen yang ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Pada prinsipnya, kewenangan forum arbitrase menyelesaikan suatu sengketa telah diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU AAPS”) yang berbunyi:

- (1) *Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.*
- (2) *Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.*

Pengadilan wajib menolak memeriksa sengketa yang di dalamnya telah ditentukan bahwa para pihak telah memilih forum arbitrase di dalamnya. Hal ini tercantum dalam **Pasal 11 UU AAPS** yang berbunyi:

- (1) *Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.*
- (2) *Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.*

Hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3179 K/Pdt/1984**, tanggal 4 Mei 1988 seperti yang dikutip **M. Ali Boediarso, S.H.**, dalam bukunya **Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad** (hal. 123):

Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perdata tentang suatu perjanjian yang di dalamnya memuat “clausule arbitrase”, baik gugatan konpensasi maupun rekompensasi. Untuk meniadakan atau melepas suatu persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut, ex pasal 377 HIR Jo Pasal 615 Rv.

PENGINGKARAN PERJANJIAN PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI ARBITRASE

Dalam praktik bisa saja salah satu pihak mengingkari kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian tentang penyelesaian sengketa melalui forum arbitrase dengan alasan :

- A. Ruang lingkup sengketa yang terjadi antar para pihak tidak termasuk dalam kewenangan arbitrase (hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa).
- B. Perjanjian batal karena adanya alasan-alasan yang dapat membatalkan suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) tidak terpenuhi.

TIDAK MEMATUHI HASIL PUTUSAN ARBITRASE

Apabila salah satu pihak tidak mau mematuhi hasil Putusan Arbitrase, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri terkait, sebagaimana ketentuan **Pasal 61 UU AAPS** yang berbunyi:

“Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa”.

Yang wajib diketahui saat beracara di Arbitrase, yaitu :

A. Memahami Regulasi tentang Arbitrase di Indonesia

- 1) Tinjauan Singkat Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- 2) Persamaan dan Perbedaan Arbitrase dengan Litigasi, Adjudikasi, Mediasi, dan Pendapat yang Mengikat;
- 3) Perkembangan Arbitrase dalam Penyelesaian Sengketa.

B. Teknik Beracara di Arbitrase Nasional

- 1) Prosedur Beracara Arbitrase (memakai Peraturan BANI);
- 2) Pedoman Membuat Putusan Arbitrase Nasional;
- 3) Pembatalan Putusan Arbitrase Nasional;
- 4) Mitigasi Risiko terhadap Penyelesaian Sengketa di Arbitrase Nasional.

C. Teknik Beracara di Arbitrase Internasional

- 1) Beracara di Arbitrase Internasional (SIAC, ICSID, UNCITRAL, ICC);
- 2) Bentuk Putusan Arbitrase Internasional;
- 3) Pembatalan Putusan Arbitrase Internasional;
- 4) Eksekusi Putusan Arbitrase Internasional di Indonesia;

- 5) Mitigasi Risiko terhadap Penyelesaian Sengketa di Arbitrase Internasional;
- 6) Mitigasi Risiko dalam Penggunaan Dual Language.

4. NON LITIGASI (ALTERNATIVE PENYELESAIAN SENGKETA)

Menurut Pasal 1 angka 10 UU 30/1999, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara :

- A. Konsultasi: suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.
- B. Negosiasi: suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.
- C. Mediasi: cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- D. Konsiliasi: penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
- E. Penilaian Ahli: pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

UU Arbitrase dan APS memberi ruang bagi masyarakat untuk menyepakati sebuah APS di luar Lembaga penyelesaian sengketa yang ada selama ini yakni Pengadilan, dengan prosedur yang disepakati dan dengan cara yang sudah ditentukan yakni dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Namun demikian, sesuai **Pasal 6 ayat (2) UU Arbitrase dan APS**, penyelesaian sengketa **diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak** dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

BAB 9

PENGAKHIRAN PERJANJIAN

1. CARA BERAKHIRNYA KONTRAK

Berakhirnya kontrak merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu kreditur dan debitur tentang suatu hal. Cara berakhirnya perikatan ini diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara yang meliputi :

- A. berakhirnya perikatan karena undang-undang :
 - 1) konsignasi;
 - 2) musnahnya barang terutang;
 - 3) daluarsa.
- B. berakhirnya perikatan karena perjanjian dibagi menjadi tujuh yaitu:
 - 1) pembayaran;
 - 2) novasi (pembayaran utang);
 - 3) kompensasi;
 - 4) konfusio (percampuran utang);
 - 5) pembebasan utang;
 - 6) kebatalan atau pembatalan, dan
 - 7) berlakunya syarat batal.

Dalam praktik dikenal pula cara berakhirnya perjanjian (kontrak), yaitu:

- 1) jangka waktu berakhir;
- 2) dilaksanakan obyek perjanjian;
- 3) kesepakatan kedua belah pihak;
- 4) keputusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak, dan
- 5) adanya putusan pengadilan

2. PEMBAYARAN

Berakhirnya kontrak karena pembayaran dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1382 BW sampai dengan Pasal 1403 BW. Pengertian pembayaran dapat ditinjau secara sempit dan secara yuridis teknis.

- A. Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur, pembayaran seperti ini dilakukan dalam bentuk uang atau barang.
- B. Pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk jasa seperti jasa dokter, tukang bedah, jasa tukang cukur atau guru privat.

Orang yang berwenang dan berhak melakukan pembayaran :

- A. Debitur yang berkepentingan langsung;
- B. Penjamin (borgtocher);
- C. Orang ketiga yang bertindak atas nama debitur.

Orang yang berhak menerima pembayaran :

- A. Kreditur;
- B. Orang yang menerima kuasa dari kreditur;
- C. Orang yang telah ditunjuk oleh hakim;
- D. Orang yang berhak menurut undang-undang (pasal 1385 KUHPerdara)

Objek pembayaran :

Objek pembayaran diatur dalam pasal 1389 s.d. 1391 KUHPerdara. Pada dasarnya yang menjadi objek pembayaran adalah tergantung dari sifat dan isi perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur. Contoh : A meminjam uang pada B sebesar Rp. 1.000.000.000,- dan berjanji akan membayar pada tanggal 15 januari 2020 maka yang harus dibayar oleh A adalah utang sebesar Rp. 1.000.000.000,- bukan dalam bentuk yang lain, utang tersebut harus dibayar secara tunai.

Tempat pembayaran

Tempat pembayaran dilakukan diatur dalam pasal 1393 KUHPerdara, yaitu tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam hal para pihak tidak menentukan secara tegas maka pembayaran dapat dilakukan pada tempat-tempat sebagai berikut :

- A. Tempat barang berada sewaktu perjanjian dibuat;
- B. Tempat tinggal kreditur dengan syarat kreditur tidak berpindah tempat tinggal;
- C. Tempat tinggal debitur;

Biaya dan bukti pembayaran

Biaya pembayaran diatur dalam pasal 1395 KUHPerdara, yaitu bahwa yang menanggung biaya pembayaran adalah debitur, debitur berhak menerima bukti pembayaran dari kreditur sebagai tanda bukti apabila dikemudian hari kreditur menyangkal.

3. SUBROGASI

Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh seorang ketiga dalam perjanjian sebagai akibat pembayaran oleh pihak ketiga atas utang debitur kepada kreditur. Setelah utang dibayar, muncul seorang kreditur yang baru menggantikan kreditur yang lama. Jadi utang tersebut hapus karena pembayaran tadi, tetapi pada detik itu juga hidup lagi dengan orang ketiga tersebut sebagai pengganti dari kreditur yang lama. Akibat dari subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga.

4. NOVASI (PEMBARUAN UTANG)

Novasi diatur dalam pasal 1413 s.d. 1424 KUHPerdara. Novasi (pembaruan utang) merupakan sebuah perjanjian antara debitur dan kreditur, dimana perjanjian lama dan subjeknya yang ada dihapuskan dan timbul sebuah objek dan subjek perjanjian baru.

Unsur-unsur novasi :

- A. Adanya perjanjian baru;
- B. Adanya subjek yang baru;
- C. Adanya hak dan kewajiban;
- D. Adanya prestasi.

3 cara melaksanakan novasi :

- A. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya. Novasi ini disebut novasi objektif.
- B. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh siberpiutang dibebaskan dari perikatannya (ini dinamakan novasi subjektif pasif).

- C. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya (novasi subjektif aktif)

Akibat dari novasi :

Salah satu akibat novasi yaitu debitur lama yang telah dibebaskan dari kewajiban oleh kreditur tidak dapat meminta pembayaran kepada debitur lama, sekalipun debitur baru jatuh pailit atau debitur baru ternyata orang yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

5. KOMPENSASI

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam Pasal 1425 s.d. 1435 KUHPerduta. Yang dimaksud dengan kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur (*vide*: Pasal 1425 BW).

Contoh: A menyewakan rumah kepada si B seharga RP 300.000 pertahun. B baru membayar setengah tahun terhadap rumah tersebut yakni RP 150.000. Akan tetapi pada bulan kedua A meminjam uang kepada si B sebab ia butuh uang untuk membayar SPP untuk anaknya sebanyak Rp 150.000. maka yang demikianlah antara si A dan si b terjadi perjumpaan utang.

6. PERCAMPURAN UTANG (KONFUSIO)

Konfusio atau percampuran utang diatur dalam Pasal 1436 s.d. 1437 KUHPerduta. Konfusio adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu (*vide*: Pasal 1436).

Misalnya : si debitur dalam suatu *testamen* ditunjuk sebagai waris tunggal oleh krediturnya, atau si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin.

7. PEMBEBASAN UTANG

Pembebasan utang diatur dalam pasal 1438 s.d. 1443 KUHPerduta. Pembebasan utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari perutangan.

Pembebasan utang dilakukan dengan 2 cara yaitu :

- A. Cuma-Cuma; dipandang sebagai penghadiah
- B. Prestasi dari pihak debitur; sebuah prestasi lain atas prestasi yang terutang, pembebasan ini didasarkan pada perjanjian

8. KEBATALAN ATAU PEMBATALAN

Kebatalan kontrak diatur dalam pasal 1446 s.d. 1456 KUHPerduta. Ada 3 penyebab pembatalan kontrak :

- A. Perjanjian dibuat oleh orang yang belum dewasa atau orang dalam pengampuan;
- B. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan oleh undang-undang;
- C. Adanya cacat kehendak, (Kekhilafan (*dwaling*), Paksaan (*dwang*), Penipuan (*bedrog*).

KEKHILAFAN (*DWALING*)

Pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Pasal 1322 ayat (2) menyatakan bahwa kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut. kekeliruan itu mengenai orangnya, dinamakan *error in persona*, sedangkan jika kekeliruan itu mengenai hakikat barangnya, dinamakan *error in substantia*.

Contoh: A ingin membeli pena bermerek Boltex. B merupakan penjual pena bermerek Bolteks. A kemudian menghubungi B untuk membeli pena yang dijual oleh B. A dan B kemudian mengadakan perjanjian jual beli. Sehari kemudian A menerima pena yang ia beli dari B dan ternyata tidak sesuai dengan yang dikehendaki A, karena yang ia harapkan adalah pena Boltex bukan Bolteks. Tidak ada niat sama sekali dari B untuk menipu A, namun karena objek perjanjian jika diucapkan terdengar sama, maka disini telah terjadi kekhilafan (lebih tepatnya keliru mengenai objek perjanjian atau *error in substantia*

PAKSAAN (*DWANG*)

Paksaan diatur dalam Pasal 1323 sampai Pasal 1327 KUHPerdara. Paksaan merupakan keadaan atau situasi dimana seseorang melakukan kekerasan dalam menutup kontrak di bawah ancaman yang melanggar hukum, ancaman itu dapat menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan. Ancaman bersifat melanggar hukum ini meliputi dua hal, yaitu:

- A. Ancaman itu sendiri sudah merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (pembunuhan, penganiayaan).
- B. Ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum, melainkan ancaman itu dimaksudkan untuk mencapai suatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya.

Contoh:

A dengan terpaksa menandatangani perjanjian jual beli dengan B karena diancam akan dibunuh oleh B jika tidak melakukannya.

PENIPUAN (*BEDROG*)

Pasal 1328 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Pasal 1328 ayat (2) menyatakan bahwa penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan tipu muslihat berhasil sedemikian rupa sehingga pihak yang lain bersedia untuk membuat suatu perjanjian dan perjanjian itu tidak akan terjadi tanpa adanya tipu muslihat tersebut. Yang membedakan penipuan dengan kekhilafan adalah bahwa dalam penipuan seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan untuk menyesatkan orang lain, sedangkan dalam kekhilafan tidak demikian.

9. BERLAKUNYA SYARAT BATAL

Syarat batal diatur dalam pasal 1265 KUHPerdota. Syarat batal merupakan suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Biasanya syarat batal berlaku pada perjanjian timbal balik, seperti perjanjian sewa-menyewa, jual-beli dll.

JANGKA WAKTU KONTRAK BERAKHIR

Penentuan jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak karena masing-masing pihak telah mengetahuinya. Penentuan jangka waktu kontrak tergantung kemauan para pihak.

DILAKSANAKANNYA OBJEK PERJANJIAN

dengan dilaksanakannya objek perjanjian, maka perjanjian antara para pihak berakhir baik diam-diam maupun secara tegas. Contoh : perjanjian jasa dokter, dimana dokter memeriksa pasien dan menyerahkan resep kepada pasien dan pasien membayar jasa dokter. Sejak terjadinya pembayaran jasa dokter oleh pasien, maka pada saat itulah perjanjian berakhir.

KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK

Kesepakatan kedua belah pihak merupakan salah satu cara berakhirnya kontrak, dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk menghentikan kontrak yang telah ditutup diantara keduanya. Motivasi kesepakatan dapat terjadi dikarenakan alasan bisnis maupun alasan kemanusiaan. Alasan bisnis didasarkan pada untung rugi, yaitu apabila salah satu pihak merasa rugi untuk melaksanakan substansi kontrak, salah satu pihak meminta kepada pihak yang lain untuk mengakhiri kontrak dan pihak yang lain menyetujuinya.

PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK

Pada dasarnya kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, namun pada kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi kontrak, walaupun mereka telah melakukan somasi 3 kali berturut-turut oleh karena lalainya salah satu pihak tersebut maka pihak lain dengan terpaksa memutus kontrak tersebut secara sepihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan debitur, walaupun jangka waktu kontrak belum berakhir disebabkan debitur tidak melaksanakan prestasinya.

Dalam praktek pembuatan kontrak yang dibuat para pihak, banyak ditemui substansi kontrak yang telah mencantumkan berakhirnya kontrak berdasarkan keputusan kontrak oleh salah satu pihak.

PUTUSAN PENGADILAN

- 1) Penyelesaian sengketa di bidang kontrak dapat ditempuh melalui litigasi dan non litigasi. Pada penyelesaian non litigasi ada yang disebut “alternative dispute resolution” atau ADR yang terdiri dari konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli. Apabila kelima cara tersebut tidak berhasil maka salah satu pihak terutama pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan perjanjian dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan di tempat kontrak atau objek berada.
- 2) Hal penting yang dilakukan oleh para pihak yang mengajukan sengketa kontrak ke pengadilan adalah para pihak harus dapat membuktikan apa yang dituntut agar

pengadilan dapat memutuskan untuk mengakhiri kontrak yang dibuat para pihak berdasarkan bukti yang disampaikan.

- 3) Dengan demikian dapat dikatakan bahwa berakhirnya kontrak karena putusan pengadilan yaitu tidak berlakunya kontrak yang dibuat oleh para pihak yang disebabkan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

BAB 10

PERUBAHAN PERJANJIAN

1. ADENDUM

Adendum adalah ketentuan tambahan dari suatu kontrak, ketika kontrak itu telah ditandatangani dan dilaksanakan. Secara Hukum, perubahan suatu kontrak yang sedang berjalan masih mungkin dilakukan setiap waktu sepanjang para pihak menyepakatinya.

Misalnya dalam kontrak real estat; pembeli puas dengan properti dan harga tetapi ingin membuka kantor di dalam, ia bisa mendapatkan poin ini ditambahkan ke perjanjian yang membuat kontrak tunduk pada klarifikasi keraguan bahwa ia diizinkan menggunakan tempat untuk tujuan komersial. Jika ada tetangga membuat pagar yang dapat diperlakukan sebagai perambahan di properti, pembeli bisa mendapatkan poin lain yang properti bebas dari perambahan sebelum menyetujui kontrak. Dengan demikian, dapat disebut sebagai penjelasan atau informasi tentang masalah yang diangkat oleh pembeli atau penjual sebelum penandatanganan kontrak. Adendum selalu menjadi bagian dari kontrak.

Secara fisik dokumen adendum terpisah dari dokumen induknya, namun secara hukum kedua dokumen itu melekat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian induk (perjanjian pokoknya).

2. AMANDEMEN

Amandemen adalah koreksi dari kesalahan dalam dokumen yang ditunjukkan oleh para pihak. Amandemen mungkin karena ketentuan hukum atau mungkin karena kesalahan faktual dalam dokumen. Kesalahan pengetikan juga diperbaiki dengan memasukkan amandemen dalam dokumen.

Amandemen terlihat umum dalam komunikasi, di dunia usaha di mana perubahan dapat dibuat dalam dokumen beberapa kali. Amandemen kontrak real estat hanya dapat diterima bila ditandatangani oleh pihak-pihak yang merupakan bagian dari kontrak asli.

AMANDEMEN LEBIH LUAS DARI ADENDUM

Kata amandemen mengandung arti merubah, sedangkan kata adendum (berasal dari bahasa inggris *add*) mengandung arti penambahan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa jika adendum merupakan bagian dari amandemen, dimana jika terjadi penambahan/pengurangan, maka otomatis terjadi perubahan.

Dalam perkembangannya, istilah yang umum digunakan dalam kontrak konstruksi di Indonesia adalah adendum, seperti yang disebutkan dalam Permen PU No: 07/PRT/M/2011 Tentang Standar Dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Dan Jasa Konsultansi, Pasal 34 ayat (1).

3. CONTRACT CHANGE ORDER (CCO)

Dalam proyek konstruksi sering kali terjadi perubahan (*change order*).

- A. Fsk (2006) ; *change order* merupakan surat kesepakatan antara pemilik proyek dan kontraktor untuk menegaskan adanya revisi-revisi rencana, dan jumlah kompensasi biaya kepada kontraktor yang terjadi pada saat pelaksanaan konstruksi, setelah penandatanganan kontrak kerja.

- B. Schaufelbeger & Holm (2002) ; *change order* bisa didefinisikan sebagai modifikasi dari *original contract*.
- C. *Change order* menurut Direktorat Jenderal Bina Marga, Departemen Pekerjaan Umum (1999) adalah pekerjaan tambah kurang untuk menyesuaikan volume lapangan atau perubahan skedul tanpa merubah pasal-pasal kontrak.
- D. Kesimpulan : *change order* adalah suatu kesepakatan antara pemilik proyek dan kontraktor untuk merevisi pekerjaan (baik volume maupun skedul) sesuai dengan kondisi lapangan.

DASAR HUKUM *CONTRACT CHANGE ORDER*

Perubahan kontrak masih mengacu pada pasal 87 Perpres 54/2010 :

- (1) Apabila terdapat **perbedaan yang cukup signifikan antara kondisi lapangan pada saat pelaksanaan pekerjaan, dengan gambar dan/atau spesifikasi teknis** yang telah ditentukan di dalam Dokumen Kontrak, maka Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) bersama Penyedia Barang/Jasa dapat melakukan perubahan Kontrak yang meliputi antara lain:
 - a. menambah atau mengurangi volume pekerjaan yang tercantum dalam Kontrak;
 - b. menambah dan/atau mengurangi jenis item pekerjaan;
 - c. mengubah spesifikasi teknis dan gambar pekerjaan sesuai dengan kebutuhan lapangan/lokasi pekerjaan;
 - d. mengubah jadwal pelaksanaan;
 - e. Jika diperlukan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan, CCO diizinkan untuk pekerjaan tambahan sehingga kontraktor dapat melaksanakan pekerjaan tambah yang belum tercantum dalam kontrak.
- (2) Pekerjaan tambah dilaksanakan dengan ketentuan: **tidak melebihi 10% dari harga** yang tercantum dalam perjanjian/Kontrak awal; dan **harus tersedia anggaran untuk melaksanakan pekerjaan tambahan.**
- (3) Pihak **Kontraktor dilarang mengalihkan** pelaksanaan pekerjaan utama berdasarkan Kontrak, dengan melakukan subkontrak kepada pihak lain, **kecuali sebagian pekerjaan utama** kepada penyedia Barang/Jasa spesialis. Apabila melanggar, maka akan dikenakan sanksi berupa denda yang bentuk dan besarnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Dokumen Kontrak.
- (4) Perubahan kontrak yang disebabkan **masalah administrasi, dapat dilakukan sepanjang disepakati oleh kedua belah pihak.**

KATEGORI DAMPAK *CONTRACT CHANGE ORDER* :

- A. **Waktu ; terlambat** penyelesaian pekerjaan, logistik, material dan persyaratan pengadaan terlambat, rework, demolition dan rencana ulang.
- B. **Biaya ; penambahan** biaya, biaya overhead, adanya dana kompensasi, adanya perubahan pada cash flow, hilangnya keuntungan dan adanya penambahan pembayaran bagi kontraktor.
- C. **Produktivitas ; penurunan** produktivitas kerja baik pada peralatan maupun pada tenaga kerja manusia, adanya **pemadatan** pada jadwal pelaksanaan proyek.

- D. **Risiko** : kemajuaan **proyek terhambat**, berkurangnya kesempatan percepatan proyek, hilangnya *float*, meningkatnya sensitivitas pada keterlambatan, hambatan di lapangan/lokasi kerja dan gangguan-gangguan pada setiap pekerjaan.
- E. **Lainnya** ; **hubungan profesionalisme antara PPK dg Penyedia, klaim dan sengketa, rendahnya mutu dan kualitas pekerjaan, merusak nama baik kontraktor, dan terjadinya kondisi keamanan yang buruk.**

CATATAN

- A. Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi dapat dipastikan akan terjadi CCO.
- B. CCO dilakukan agar suatu proyek dapat terselesaikan dengan tujuan memenuhi keinginan dan harapan pengguna jasa.
- C. Di sisi lain apabila banyak terjadi CCO akan merugikan terhadap proyek konstruksi.
- D. Diperlukan usaha untuk meminimalkan perubahan beserta dampak CCO, yakni harus ada pengelolaan/pengendalian CCO yang paling efektif dan tepat sasaran agar tercapai tujuan dari proyek konstruksi.

4. PERBEDAAN CONTRACT CHANGE ORDER, AMANDEMEN, DAN ADENDUM

- A. *Contract Change Order* (CCO) adalah permintaan perubahan kontrak yang nantinya digunakan sebagai kuasa untuk mengubah ruang lingkup pekerjaan.
- B. Amandemen adalah perubahan kontrak tanpa ada penambahan atau pengurangan klausul/pasal kontrak. Sifatnya hanya melakukan perubahan dengan menambah atau mengurangi pada alinea atau paragraf yang sudah ada sebelumnya. Amandemen dilakukan disebabkan adanya kesalahan administratif namun perlu dinyatakan dalam bentuk tertulis dan disepakati oleh para pihak.
- C. Adendum adalah perubahan kontrak dengan penambahan atau pengurangan klausul/pasal kontrak yang secara fisik terpisah dari perjanjian pokoknya namun secara hukum melekat pada perjanjian pokok itu.

5. VARIATION ORDER

- A. Berdasarkan FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils*/Perkumpulan Asosiasi-asosiasi Nasional Para Konsultan Seluruh Dunia) dalam Klausula 13, perubahan kontrak didefinisikan dalam bentuk istilah variasi (*variation*) dan penyesuaian (*Adjustment*).
- B. Variasi berarti semua perubahan terhadap pekerjaan, yang diperintahkan atau disetujui sebagai suatu perubahan berdasarkan Klausula 13 [Variasi dan Penyesuaian].
- C. Sedangkan penyesuaian merupakan bagian dari variasi yang dibagi dalam dua jenis yaitu :
 - 1) penyesuaian akibat perubahan peraturan.
 - 2) penyesuaian akibat perubahan biaya.
- D. Perubahan dalam penyesuaian berasal dari faktor eksternal proyek misalnya keterlambatan pekerjaan karena perubahan perundang-undangan dan perubahan biaya proyek akibat nilai tukar mata uang yang menurun.

BAB 11

TEKNIS PENULISAN PERJANJIAN

1. DASAR HUKUM KETENTUAN PENGGUNAAN BAHASA INDONESIA

- A. Pasal 36 UUD 1945 ; Bahasa Negara ialah Bahasa Indonesia.
- B. Pasal 36C UUD 1945 ; Ketentuan lebih lanjut tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan diatur dengan undang- undang.
- C. Ketentuan Pasal 40 dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan, mengatakan bahwa: Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 39 diatur dalam Peraturan Presiden. (Perpres No. 63 Tahun 2019 tentang Penggunaan Bahasa Indonesia).

Ketentuan Penggunaan Bahasa Indonesia dalam Perjanjian Pasal 26 PerPes No. 63 tahun 2019

- 1) Bahasa Indonesia **wajib** digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia, atau perseorangan warga negara Indonesia.
- 2) Nota kesepahaman atau perjanjian sebagaimana dimaksud diatas yang melibatkan pihak asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa Inggris.
- 3) Bahasa nasional pihak asing dan/atau bahasa Inggris sebagaimana dimaksud di atas digunakan sebagai padanan atau terjemahan Bahasa Indonesia untuk menyamakan pemahaman nota kesepahaman atau perjanjian dengan pihak asing.
- 4) Dalam hal terjadi perbedaan penafsiran terhadap padanan atau terjemahan sebagaimana dimaksud di atas, bahasa yang digunakan ialah bahasa yang disepakati dalam nota kesepahaman atau perjanjian.

Penggunaan Bahasa Indonesia menurut Perpres No. 63 Tahun 2019 Adalah

- 1) Penggunaan Bahasa Indonesia yang harus memenuhi kriteria Bahasa Indonesia yang baik dan benar.
- 2) Bahasa Indonesia yang baik sebagaimana dimaksud di atas merupakan Bahasa Indonesia yang digunakan sesuai dengan konteks berbahasa dan selaras dengan nilai sosial masyarakat.
- 3) Bahasa Indonesia yang benar sebagaimana dimaksud di atas merupakan Bahasa Indonesia yang digunakan sesuai dengan kaidah Bahasa Indonesia.
- 4) Kaidah Bahasa Indonesia sebagaimana dimaksud meliputi kaidah tata bahasa, kaidah ejaan, dan kaidah pembentukan istilah.
- 5) Ketentuan mengenai kaidah Bahasa Indonesia tersebut diatur dengan Peraturan Menteri.

2. Prinsip teknis menulis bidang hukum (termasuk Perjanjian)

- A. Gunakan kalimat dan kata-kata yang mudah dipahami
- B. Gunakan susunan kalimat dan kata-kata yang tepat
- C. Kalimat dan kata-kata dituliskan langsung sesuai dengan maksud dan tujuannya.

3. Kesalahan yang sering terjadi dalam penulisan hukum atau perjanjian

- A. Kalimat yang terlalu panjang sehingga tidak dapat dengan mudah dipahami pembacanya.
- B. Kalimat yang berputar-putar yaitu pengulangan dengan menggunakan kata yang berbeda padahal dengan maksud yang sama.
- C. Kalimat yang berbunga-bunga ataupun kalimat bersayap, maksudnya adalah dimana kalimat yang dituliskan tersebut memiliki pengertian yang berlebihan atau dituliskan secara tidak lugas (kalimat yang sering digunakan dalam bidang sastra) sehingga sukar untuk ditafsirkan.
- D. Kalimat memiliki pengertian ganda .

4. Beberapa contoh dalam penggunaan kata menurut Kaidah Bahasa Indonesia

- A. Kata dalam bahasa Asing di tulis secara cetak miring: Contoh Agreement -- *Agreement*.
- B. Kata yang berasal dari bahasa Asing yang sudah menjadi kata serapan dalam bahasa Indonesia ditulis sesuai bahasa Indonesia:

Istilah Asing	Hasil Serapan	Istilah yang Dijauhkan
Urine	Urine	Kencing
Amputation	Amputasi	Pemotongan anggota badan
Marathon	Maraton	Lari jarak jauh
Oxygen	Oksigen	Zat asam
Chemistry	Kimia	Ilmu urai
Energy	Energi	Daya, gaya, tenaga, kekuatan
Horizon	Horizon	Kakilangit, ufuk cakrawala

5. KASUS YANG SERING DITEMUKAN :

A. PEMAKAIAN HURUF KAPITAL

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan p embatalan kepada **Pengadilan Niaga**.
- 2) Pelaksanaan operasi dan pemeliharaan sumber daya air dilakukan oleh **Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau pengelola** sumber daya air sesuai dengan kewenangannya.

SEHARUSNYA :

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan p_embatalan kepada **pengadilan niaga**.
- 2) Pelaksanaan operasi dan pemeliharaan sumber daya air dilakukan oleh **Pemerintah, pemerintah daerah, atau pengelola** sumber daya air sesuai dengan kewenangannya.

B. KESALAHAN PENULISAN KATA

Perjanjian **kerjasama** adalah kesepakatan tertulis dalam rangka penyediaan infrastruktur dan bidang lainnya antara instansi pemberi kontrak dengan badan usaha.

Organisasi perangkat daerah dibentuk berdasarkan pertimbangan:

- 1) kewenangan pemerintah yang dimiliki oleh daerah;

- 2) karakteristik, potensi, dan kebutuhan daerah;
- 3) kemampuan keuangan daerah;
- 4) ketersediaan **sumberdaya** aparatur;
- 5) pengembangan pola kerja sama **antar daerah** dan/atau dengan pihak ketiga.

SEHARUSNYA

Perjanjian **kerja sama** adalah kesepakatan tertulis dalam rangka penyediaan infrastruktur dan bidang lainnya antara instansi pemberi kontrak dengan badan usaha.

- 1) Organisasi perangkat daerah dibentuk berdasarkan pertimbangan:
- 2) kewenangan pemerintah yang dimiliki oleh daerah;
- 3) karakteristik, potensi, dan kebutuhan daerah;
- 4) kemampuan keuangan daerah;
- 5) ketersediaan **sumber daya** aparatur;
- 6) pengembangan pola kerja sama **antardaerah** dan/atau dengan pihak ketiga.

C. KESALAHAN PEMAKAIAN TANDA BACA

- 1) Selain jasa asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Akuntan Publik dapat memberikan jasa lainnya yang berkaitan dengan **akuntansi, keuangan dan manajemen** sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- 2) Namun bahasa Peraturan Perundang-undangan mempunyai corak tersendiri yang bercirikan **kejernihan atau kejelasan pengertian, kelugasan, kebakuan, keserasian, dan ketaatan asas sesuai dengan kebutuhan hukum baik dalam perumusan maupun cara penulisan**.

SEHARUSNYA

- 1) Selain jasa asuransi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Akuntan Publik dapat memberikan jasa lainnya yang berkaitan dengan **akuntansi, keuangan, dan manajemen** sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- 2) Namun, bahasa Peraturan Perundang-undangan mempunyai corak tersendiri yang bercirikan **kejernihan atau kejelasan pengertian, kelugasan, kebakuan, keserasian, dan ketaatan asas sesuai dengan kebutuhan hukum, baik dalam perumusan maupun cara penulisan**.

D. Pemakaian *dan, atau, dan/atau*

- 1) Olahragawan meliputi olahragawan amatir dan olahragawan profesional.
- 2) Kebijakan strategis pembinaan dan Pengembangan profesi dan karier dosen pada satuan pendidikan tinggi yang diselenggarakan oleh Pemerintah atau masyarakat ditetapkan dengan peraturan menteri.
- 3) Untuk memajukan olahraga prestasi, Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau masyarakat dapat mengembangkan

6. BAGIAN PENUTUPAN PERJANJIAN

- A. Perjanjian setelah dibuat, dikoreksi dan akhirnya disepakati, maka proses akhir adalah dengan penandatanganan berkas atau dokumen perjanjian beserta lampiran jika ada, oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian ditambah pula dengan tanda tangan para saksi.

- B. Sebelum di tandatangi terlebih dahulu diberi paraf untuk diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga disini pihak-pihak yang memberi paraf juga dapat bertanggung jawab atas terjadinya perjanjian.
- C. Pembubuhan materai harus dilakukan sebelum penandatanganan dilakukan.
- D. Berkas Perjanjian diserahkan terimakan kepada pihak-pihak dalam perjanjian.

LAMPIRAN

FRANCHISE

SURAT PERJANJIAN WARALABA INDOMARET
NO . : 233/IDM/...

Yang bertandatangan di bawah ini:

- Nama : Herlambang Setyo Wibowo
- Tempat, Tanggal Lahir : Cilacap, 21 Agustus 1985
- Alamat : Perumahan Megah Claster Block A No 45 Jakarta
- Nomor Telepon : 0821 7864 2467
- No. KTP : 325879254222587

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Indomaret dalam perjanjian ini selanjutnya disebut **Franchisor**.

- Nama : Sudiro Husodo
- Tempat, Tanggal Lahir : Yogyakarta, 28 Maret 1990
- Alamat : Vila Anggrek No 145 Bandung
- Nomor Telepon : 0838 1244 2478
- No. KTP : 987943324899987

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi selaku penerima Franchise yang selanjutnya disebut **Franchisee**.

Pada hari ini Rabu, tanggal dua belas Juni dua sembilan belas (12-06-2019) bertempat di kantor pusat Indomaret Franchisor dan Franchisee sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian kerja sama Franchise dengan menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Franchisor adalah salah satu bisnis ritel yang melayani kebutuhan pokok dan kebutuhan sehari-hari adalah minimarket. Indomaret yang tetap konsisten berkecimpung di bidang minimarket (lokal) dikelola secara profesional dan dipersiapkan memasuki era globalisasi.
2. Bahwa Franchisor setuju memberikan izin dan membantu Franchise menjual dan melayani kebutuhan pokok di minimarket Indomaret.
3. Bahwa Franchisee berjanji akan mengawasi, menjaga dan mengendalikan mutu barang yang dijual serta memberikan pelayanan terbaik bagi setiap konsumen sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Franchisor.
4. Bahwa Franchisor memberikan hak eksklusif kepada Franchisee untuk membuka Indomaret di Jl. Irrian Barat Km 10 Jakarta Utara.
5. Franchisor memberikan izin kepada Franchisee dengan nama Indomaret untuk itu Franchisee dapat menggunakan merek dan system secara bersamaan dengan Franchisee lainnya yang sudah diizinkan oleh Franchisor sebelumnya.
6. Franchisee setuju membeli dan menjalankan serta mematuhi semua ketentuan dan persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh Franchisor.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah ditetapkan di atas dengan ini Franchisor dan Franchisee sepakat untuk melaksanakan Perjanjian ini dalam bentuk kerjasama yang untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1 Syarat-Syarat

Franchisee menyatakan bahwa untuk memenuhi seluruh persyaratan yang ditetapkan oleh Franchisor antara lain:

1. Menyediakan modal awal usaha sebesar Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang harus disetor ke rekening Franchisor.
2. Menyediakan lahan tanah yang akan dibuat bangunan untuk pembuatan toko
3. Membangun bangunan di atas tanah kosong yang telah di sepakati oleh Franchisor yang di gunakan untuk melakukan kegiatan usaha.
4. Memiliki tempat usaha yang memenuhi syarat secara hukum dan estetika sesuai dengan ketentuan dari Franchisor.

Pasal 2 Royalti

Franchisee mendapatkan royalti dengan Persentase Penjualan Bersih

Rp	0	-	Rp.	175.000.000	->	0	%
Rp	175.000.000	-		200.000.000	->	2	%
Rp	200.000.000	-		225.000.000	->	3	%
> Rp 225.000.000 -> 4 %							

Pasal 3 Sengketa dengan Pihak Ketiga

Franchisee tidak akan melibatkan baik secara langsung maupun tidak langsung Franchisor bila Franchisee terlibat tuntutan hukum dan/atau non hukum yang dilakukan oleh pihak lain berkaitan dengan usaha Indomaret yang dikelolanya.

Pasal 4 Kewajiban Franchisor

Selama perjanjian ini berlangsung Franchisor berkewajiban untuk:

1. Memberikan panduan operasional pengelolaan Indomaret kepada franchisee dan menyediakan secara Cuma-Cuma pengetahuan tentang manajemen pengelolaan.
2. Menyediakan desain interior, pelatih dan materi pelatihan untuk para pekerja Indomaret atas biaya franchisor sendiri.
3. Menyelenggarakan program pelatihan untuk franchisee secara berkesinambungan dan berkala paling sedikit 6 (enam) kali dalam setahun.
4. Memberikan konsultasi gratis kepada franchisee apabila Indomaret berada dalam keadaan krisis yang dapat menyebabkan tutupnya atau berhentinya bisnis Indomaret.

5. Memberikan barang-barang dagangan yang akan dijual kepada Fanchisee dan melakukan penataan di minimarket Indomaret yang akan dibuka.

Pasal 5

Kewajiban Franchisee

1. Seluruh biaya untuk pengadaan perabotan untuk keperluan Indomaret sesuai dengan standar franchisor serta biaya-biaya lain seperti pengurusan perizinan atas pembukaan dan pengoperasian Indomaret menjadi tanggungan franchisee sendiri.
2. Franchisee setuju bahwa pengadaan kartu nama, formulir, kwitansi, seragam dan benda-benda lain yang diperlukan untuk menunjang usaha Indomaret sepakat untuk membeli dari franchisor atas biaya franchisee.
3. Franchisee atau pekerja yang dipekerjakan oleh franchisee pada Indomaret yang dimaksudkan dalam perjanjian ini wajib mengikuti program pelatihan dan kerja praktek yang diselenggarakan franchisor atas biaya franchisee.

Pasal 6

Biaya-Biaya

Franchisee setuju untuk biaya-biaya lain yang dikeluarkan seperti biaya untuk penyelenggaraan seminar, workshop/pelatihan dan pertemuan bulanan dan/atau tahunan yang diselenggarakan franchisor bersama-sama dengan franchisee lainnya.

Pasal 7

Pajak

Setiap pembayaran yang dilakukan oleh franchisee kepada franchisor yang atas pembayaran tersebut franchisor dibebani pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka beban pajak tersebut ditanggung oleh franchisee

Pasal 8

Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku selama 2 (dua) tahun sejak perjanjian ini ditandatangani yakni tanggal 12 Juni 2019 dan berakhir pada tanggal 31 Mei 2021 dan atas kesepakatan kedua belah pihak dapat diperpanjang dengan syarat dan jangka waktu yang akan ditetapkan kemudian.

Pasal 9

Kuasa

1. Franchisee dengan ini memberikan kuasa kepada franchisor untuk sewaktu-waktu sesuai dengan keinginan franchisor untuk memeriksa dan atau mengaudit segala catatan dan pembukuan franchisee tanpa pengecualian apapun juga.

2. Seluruh biaya audit dan biaya lain termasuk biaya pengacara dibayar dalam proses pemeriksaan dan atau audit sebagaimana dimaksud pada ayat 1 sepenuhnya ditanggung oleh franchisee

Pasal 10 **Pembatalan**

Franchisor dapat membatalkan secara sepihak perjanjian ini karena hal-hal berikut:

1. Apabila franchisee lalai dan atau tidak melakukan kewajibannya yang diatur dalam perjanjian ini padahal sudah diberikan peringatan ketiga oleh franchisor namun masih melakukan pelanggaran baik berbeda maupun yang sama, pelanggaran mana yang dianggap serius sebagaimana tertulis dalam surat peringatan/teguran yang menurut ukuran franchisor.
2. Apabila franchisee bangkrut atau dinyatakan pailit kecuali jika franchisee dengan segera memenuhi kembali semua kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian ini.
3. Apabila Franchisee sengaja melakukan kecurangan dan pembohongan berkas yang dilakukan dengan sengaja dan hal itu dimaksudkan agar Franchisee mendapatkan keuntungan sepihak.
4. Apabila menyalahi aturan yang sudah ditetapkan oleh Franchisor dengan sengaja.

Pasal 11 **Penyelesaian Perselisihan**

1. Apabila timbul sengketa diantara kedua belah pihak akibat dari perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Apabila dalam musyawarah untuk mufakat tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan maka kedua belah pihak akan menyelesaikan secara hukum dan karenanya kedua belah pihak memilih domisili hukum yang tetap di kantor Kepaniteraan Negara Jakarta Utara.

Pasal 12 **Penutup**

Demikianlah perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa adanya paksaan dari pihak manapun serta dibuat 2 (dua) rangkap masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama. Dan di buat diatas materai. Dibuat dan ditandatangani di Jakarta 12 Juni 2019.

Franchisee

Franchisor

Materai

Materai

Herlambang Setyo Wibowo

Sudiro Husodo

Perjanjian Waralaba KFC NO. 007/...

Pada hari ini Kamis 9 Mei 2019, telah di buat perjanjian kerjasama antara :

1. Adiro Subarjo yang beralamat di Jalan Haji Domang No. 29 Jakarta. Selaku Direktur KFC berdasarkan Pasal 10 Anggaran Dasar Perseroan yang di muat dalam akta pendirian No : 20.- di hadapan notaris Adella Miraly, S.E yang selanjutnya di sebut **FRANCHISOR**
2. Susanto Hendra Widodo, umur 32 tahun, swasta, bertempat tinggal di Bumi Santai Permai Blok M No. 226 Kecamatan Tandean, Makassar, Sulawesi Selatan, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut sebagai **FRANCHISEE**

FRANCHISOR dan FRANCHISEE secara bersama-sama di sebut Para Pihak. Para Pihak sebelumnya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa FRANCHISOR adalah pemilik dari restoran yang menyajikan makanan chicken yang kemudian dikenal dengan nama KFC dengan merek dan rahasia dagang terdaftar dengan nomor pendaftaran 55877 dan 3844587
2. Bahwa FRANCHISOR telah menjalankan sistem restoran yang telah terintegrasi di Indonesia yang di kenal dengan KFC system merupakan sistem komprehensif yang di kembangkan dan di operasikan oleh FRANCHISOR yang terkait dengan tata kelola keuangan, business polices, servis, kebersihan, tema ruangan restoran, sampai dengan hak kekayaan intelektual terkait dengan merek dagang, desain dan warna restoran, tanda, layout, hingga resep dan spesifikasi menu makanan.
3. Bahwa FRANCHISOR memiliki hak yang sah untuk mengadopsi dan menggunakan rumah makan KFC di restoran yang menggunakan nama merek dagangnya.
4. Bahwa FRANCHISOR setuju untuk memberikan izin dan membantu FRANCHISEE untuk menjual dan menyajikan makanan KFC untuk wilayah kabupaten Bone.
5. Bahwa FRANCHISEE berjanji akan mengawasi, menjaga, dan mengendalikan mutu dan kualitas makanan serta memberikan pelayanan yang terbaik bagi konsumen sesuai dengan standar yang telah ditetapkan oleh FRANCHISOR.
6. Bahwa FRANCHISOR memberikan izin (lisensi) kepada FRANCHISEE untuk membuka restoran dengan nama Restoran/ Rumah Makan KFC dan untuk itu FRANCHISEE dapat menggunakan merek dan sistem secara bersamaan dengan pihak lainnya yang telah diberikan izin yang sama oleh FRANCHISOR.
7. Bahwa FRANCHISEE setuju untuk membeli dan menjalankan KFC serta mematuhi semua ketentuan dan persyaratan yang diajukan oleh FRANCHISOR.

Berdasarkan hal-hal yang telah ditetapkan diatas, FRANCHISOR dan Kedua sepakat untuk mengikatkan diri dan melaksanakan perjanjian ini dalam bentuk Perjanjian Kerjasama yang selanjutnya disebut sebagai “Perjanjian” dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1 **DEFINISI**

1. Franchise adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap sistem bisnis dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang dan/ atau jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat di dimanfaatkan dan digunakan oleh pihak lain berdasarkan Perjanjian Franchise.
2. Status Franchisee adalah hak yang diberikan Franchisor kepada Franchisee berupa hak untuk menggunakan merek dagang, sistem operasional yang berdasarkan Perjanjian Franchise.
3. Restoran adalah usaha penyediaan makanan dan minuman dilengkapi dengan pembuatan, perlatan dan perlengkapan untuk proses penyimpanan dan penyajian di dalam satu (satu) tempat tetap yang tidak berpindah pindah

Pasal 2 **KEGIATAN USAHA**

1. Usaha yang akan direncanakan dan dijalankan adalah sebuah restoran cepat saji dengan menu pendukung berupa nasi, chicken, pepsi/soda, kentang goreng dan sebagainya.
2. Nama restoran yang dimaksud di atas adalah KFC, yang didirikan FRANCHISOR pada akhir tahun 1990.

Pasal 3 **KEWAJIBAN FRANCHISOR DAN FRANCHISEE**

1. FRANCHISEE berusaha dengan segala kemampuannya untuk mempromosikan dan meningkatkan penjualan produk FRANCHISOR di wilayahnya.
2. FRANCHISEE akan selalu berusaha menjaga nama baik FRANCHISOR dengan memberikan service yang wajar pada Konsumen dan mengikuti KFC system.
3. FRANCHISEE wajib menyampaikan laporan kepada FRANCHISOR setiap satu bulan yang berisi jumlah produk yang telah terjual, grafik permintaan, serta hal lain yang diminta oleh FRANCHISOR yang berhubungan dengan penjualan, dengan mengirimkannya melalui media elektronik berupa E-Mail.
4. FRANCHISEE wajib menyampaikan laporan mengenai keluhan serta klaim yang di terimanya dari Konsumen kepada FRANCHISOR melalui media elektronik berupa E-Mail.
5. FRANCHISEE dilarang memindahkan status FRANCHISEE tanpa persetujuan FRANCHISOR dan dilarang menentukan harga jual tanpa persetujuan FRANCHISOR.
6. FRANCHISEE wajib menyediakan lokasi untuk tempat usaha.
7. FRANCHISOR berkewajiban untuk memberikan bimbingan konsultasi, pendidikan, dan program pelatihan yang diberikan secara terus-menerus, yang terdiri dari konsultasi pemilihan lokasi usaha, mempersiapkan persyaratan hukum yang diperlukan, pelatihan para staf, pembelian peralatan dan persediaan barang.
8. FRANCHISEE berhak mengetahui nama, merek dagang, rahasia bisnis, serta proses formula dan resep milik FRANCHISOR.

9. FRANCHISEE berhak menggunakan nama dan merek dagang dari FRANCHISOR.

Pasal 4 **PERUBAHAN SISTEM**

FRANCHISOR berhak untuk mengubah dan menyesuaikan sistem marketing, termasuk penentuan adanya pemakaian nama dagang, tanda dagang, tanda pelayanan baru, identifikasi produk baru, harga produk, dan menu-menu baru yang dilakukan dengan itikad baik demi usaha franchisee.

Pasal 5 **RAHASIA DAGANG**

1. Segala Informasi yang diterima oleh FRANCHISEE mengenai produk FRANCHISOR yang menjadi rahasia dagang FRANCHISOR harus dijaga kerahasiaannya oleh FRANCHISEE dalam kondisi apapun dari pihak lain tanpa persetujuan FRANCHISOR.
2. FRANCHISEE diwajibkan mengembalikan kepada FRANCHISOR semua bahan-bahan dokumen yang diberikan kepada FRANCHISEE, dan tidak diperkenankan memanfaatkan data informasi dan rahasia dagang sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian ini pada saat berakhirnya perjanjian atau putusanya perjanjian dengan pihak FRANCHISOR.

Pasal 6 **WILAYAH USAHA**

Dalam hal ini wilayah pemasaran yang diberikan FRANCHISOR kepada FRANCHISEE adalah wilayah pemasaran seputar Makassar dan sekitarnya.

Pasal 7 **JANGKA WAKTU PERJANJIAN**

1. Jangka waktu perjanjian kerja sama ini berlaku selama 5 (lima) tahun. Jika Perjanjian ini telah berakhir dapat diperpanjang dengan memberitahukan secara tertulis kepada FRANCHISOR.
2. Apabila ada perpanjangan jangka waktu perjanjian maka akan diperundingkan antara kedua belah pihak

Pasal 8 **BESARAN INVESTASI DAN IMBALAN**

(1) FRANCHISEE sebagai penerima waralaba wajib membayar investasi awal atau franchise fee kepada FRANCHISOR sebagai pemberi waralaba sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar)

(2) Pembayaran Besaran Investasi awal oleh FRANCHISEE kepada FRANCHISOR dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian ini, dan atas pembayaran tersebut akan diberikan tanda terima pembayaran berupa kuitansi.

(3) FRANCHISEE wajib memberikan imbalan kepada FRANCHISOR sebesar 25% (Duapuluh Persen) dari penjualan setiap bulan.

Pasal 9

TATA CARA PEMBAYARAN IMBALAN

Untuk pembayaran imbalan oleh FRANCHISEE kepada FRANCHISOR akan dilakukan dengan transfer ke rekening FRANCHISOR dengan No rekening : 21-2255-2145-54-5 BRI an Adiro Subarjo setiap bulannya.

Pasal 10

KEPEMILIKAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN

(1) FRANCHISOR akan memberikan kepada FRANCHISEE untuk memungkinkan bisnis dipertahankan sebagai suatu aset yang perlu direalisasikan atau jika tidak dapat diambil alih oleh ahli warisnya apabila ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai terwaralaba/franchise.

(2) FRANCHISEE apabila ingin membuka outlet baru harus memberitahukan dan membayar pendirian waralaba kepada FRANCHISOR.

Pasal 11

PEMBATALAN

Franchisor dapat membatalkan secara sepihak perjanjian ini karena hal-hal berikut:

1. Apabila franchisee lalai dan atau tidak melakukan kewajibannya yang diatur dalam perjanjian ini padahal sudah diberikan peringatan berulang oleh franchisor namun masih melakukan pelanggaran baik berbeda maupun yang sama, pelanggaran mana yang dianggap serius menurut ukuran franchisor.
2. Apabila franchisee bangkrut atau dinyatakan pailit kecuali jika franchisee dengan segera memenuhi kembali semua kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian ini.
3. Dalam hal perjanjian ini berakhir atau dibatalkan, franchisee berkewajiban :
 1. Tidak menuntut dan meminta kembali franchise fee dan biaya-biaya lain yang sudah dikeluarkan
 2. Dengan segera dan secara tetap menghentikan penggunaan semua tanda milik/label franchisor.
 3. Franchisee memberikan kuasa kepada franchisor melakukan pemeriksaan/inspeksi franchisee serta mengambil tanda-tanda yang bercirikan merek franchisor.

Pasal 12

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Perjanjian berakhir demi hukum dalam hal terdapat :

1. Habisnya jangka waktu.

2. Para Pihak dibubarkan;
3. FRANCHISOR menghentikan usaha;
4. dialihkan hak keagenan/kedistributorannya;
5. bangkrut/pailit; dan
6. perjanjian tidak diperpanjang.

Pasal 13

GANTI RUGI DALAM HAL PEMUTUSAN PERJANJIAN

Dalam hal FRANCHISOR memutuskan kontrak dengan FRANCHISEE maka FRANCHISEE berhak mendapatkan ganti kerugian sebesar kerugian yang di derita, dengan menyertakan bukti-bukti atas kerugian tersebut.

Pasal 14

PENYELESAIAN SENGKETA

Apabila terjadi perselisihan di antara Para Pihak, maka akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika dengan musyawarah tidak dapat diselesaikan, maka kedua belah pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Makasar.

Pasal 15

ADDENDUM

Segala perubahan dan hal-hal lain yang belum atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian, akan dibicarakan secara musyawarah oleh Para Pihak dan akan dituangkan dalam suatu addendum yang menjadi satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian.

Demikian surat ini di buat dalam rangkap 2 dengan di bubuhi materai secukupnya berdasarkan ketentuan yang berlaku, yang masing – masing memiliki kekuatan hukum yang sama dan mulai berlaku sejak di tanda tangani oleh para pihak.

Makasar, 9 Mei 2019

Franchisor

Franchisee

Materai

Materai

Adiro Subarjo

Susanto Hendra Widodo

LETTER OF INTENT

Letter of Intent

PT. DIGI PRATAMA AGUNG

Jl. Kol. Amir Hamzah No. 33

Simpang Empat Sipin

Telanaipura-JAMBI

36124-0741 64437

Jambi, 06 Februari 2016

Kepada Yth,

PT. Shell Indonesia

Up.

Mr. Robert

SURAT MINAT PEMBELIAN

(Letter of Intent)

No.009/DIR/02/2016

Dengan hormat,

Bersama ini Kami PT DIGI PRATAMA AGUNG berminat untuk mendapatkan alokasi dan membeli secara rutin Minyak Bakar (MFO) *Marine Fuel Oil* 180 dari perusahaan Ibu dengan ketentuan seperti dibawah ini :

Produk	: <i>Marine Fuel Oil</i> (MFO) 180
Spesifikasi	: Standar Migas
Volume	: 3.000 MT / Bulan
Pengiriman	: 3 x 1.000 MT/ Bulan
Pengiriman	: Pebruari 2016
Delivery point	: Pelabuhan Talang duku Kumpeh, Muaro Jambi. Jambi-Indonesia.
Pembayaran	: SKBDN Oleh para Owner

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, mohon kiranya perusahaan bapak dapat memberikan konfirmasi kepada kami menyangkut kesanggupan supply untuk beberapa Armada Kapal pada Pelabuhan tersebut. Begitu pula dengan Indikasi **penawaran Harga perangko Talang duku Kumpeh jambi** serta *Terms of Payment* yang dapat di tawarkan kepada perusahaan kami.

Semoga *Letter of Intent* (LOI) ini dapat menjadi bahan pertimbangan bapak dikarenakan **kebutuhan supply bahan bakar ini bersifat krusial**, dari itu kami mengharap agar mendapat perhatian penuh dari perusahaan bapak. Dan tidak lupa kami mengundang Ibu/Bapak/Direksi untuk dapat bertatap muka dengan pihak-pihak terkait di kota jambi. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT DIGI PRATAMA AGUNG

Muhammad Amin

Direktur

LETTER OF INTENT UNTUK RENTAL DUMP TRUCK

Kepada Yth :

CV. di
Ciomas Bogor
Up :

Perihal : Rental Dump Truck Hino Tahun 2007

Dengan hormat ;

Kami dari yang bergerak di bidang Kontraktor, leverasir ,Perdagangan umum,angkutan,Suplayer dalam waktu dekat ini membutuhkan armada Damp truck untuk pengangkutan/Pengurugan Tanah di daerah Karawang dengan jarak 3 km (6 kmPP) dengan spesifikasi sebagai berikut :

1. Jenis Dump truck : HINO/Merk Lain - 10 roda
2. Tahun Pembuatan : 2007
3. Indeks : 20-25 kubik.
4. Jumlah : 50 unit
5. LamaKontrak : per 3 tahun / Evaluasi pertahun
6. Sistem Sewa : Lepas Kunci
7. Sopir : Disiapkan oleh Pihak Pemilik Dump Truk dengan ketentuan Gaji harian, Lembur, dan Uang Solar ditanggung Penyewa
8. Maintenance : 50:50 diatas Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) atau sesuai kesepakatan Pemilik dan penyewa kecuali penggantian ban dan oli dan bersedia ditempatkan 1 orang pengawas dilokasi penyewa (biaya ditanggung pemilik kendaraan)
9. HargaSewa : Rp 700.000/hari/dump truk
10. Lokasi kerja : .Kawasan Industri jarak 3km (6 km PP)
11. Mob the mob Penyewa : Rp
12. Sistem Pembayaran : Pembayaran setiap 7 (tujuh) hari kerja sewa dump truk, gaji supir dan lembur
13. Payment Schedule : 100% dibayar dimuka per 1 bulan SELANJUTNYA SKBDN (selama masa Sewa) .Disertakan SPK dari Penyewa atau pelimpahan SPK. Disertakan Company Propile, NPWP, SIUP, TDP Dan DOMISILI

Demikian surat minat (Letter of Intent) ini kami sampaikan, dan apabila kondisi tersebut di atas

KOP SURAT

Alamat : Gedung Triloka Komplek AU Pancoran

Nomor : Jakarta,
2013

Perihal : Letter of Interest (LOI)

Lamp : -

Kepada Yth.

PT. HAWILA *(SESUAI SMS KEMARIN)*

Direktur Bp. Veron Sta Suta

Attn. Bp. Imron Rosyidi

Dengan hormat,

Sebelumnya kami mohon maaf atas keterlambatan merespon data yang saudara telah kirim. Berikut ini kami sampaikan bahwa kami berminat membeli batubara dengan kualitas sebabagai berikut :

1. Batubara GAR 4200 – 4000 FOB Mother Vessel
 - Minimum 50.000 MT/Month Long atau trial contardt
2. Batubara GAR 5800 – 5900 FOB Ponton/Barges
 - 450.000 MT hingga Desember 2013

Sistem pembayaran yang kami sanggupi adalah dengan system pembayaran LC/SKBDN/TUNAI *(Mohon konfirmasi ke Pak Bahrin yang mana opsi pembayaran yang dipilih)* dengan pembelian diatas Mother Vessel dan Barges untuk GAR 5800 – 5900.

Demikianlah surat minat ini kami sampaikan. Selanjutya kami berharap bisa melakukan cek cargo dan sekalian membahas kontrak berikut harga pembelian. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT. MULTI CITRA KHARISMA



PT. ANDI SURYA MANDALA PUTERA

SUPPLIER LOGS, SAWN TIMBER, TRADING
PERKEBUNAN, PERTAMBANGAN, KONTRAKTOR DAN PERDAGANGAN UMUM

Alamat : Jl. A. Yani No. 26 KM. 7 Telp. 082245822838 Pangkalan Bun 74113
KALIMANTAN TENGAH

Pangkalan Bun, 17 Mei 2014.

Nomor : 702/ASMP/Adp/V/2014.
Lampiran : --,--
Perihal : LOI (Letter Of Intent).

Kepada Yth :
PT.BARA PRIMA ENERGY
Attn : LINA WAHYU.
DI – Banjar Masin.

Dengan hormat.

Melalui surat ini kami atas nama PT.ANDI SURYA MANDALA PUTERA bermaksud untuk membeli Batu Bara yang ada pada perusahaan Bapak dengan Spesifikasi adalah sebagai berikut :

Commodity : BATU BARA.
Quantity : 50.000 – 200.000 MT / bulan.
Quality : ADB 58 – 56 GAR 5000, lain-lain menyesuaikan.
Harga : Rp. 470.000,-/MT franco FOB Tongkang, (sudah disepekati).
Pembayaran : Cash 50% setelah orientasi dan tanda tangan kontrak.
40% setelah barang minimal 50% telah dimuat.
10% setelah selesai muat, serah terima dokumen dan Clearing Out.
Packing : In Bulk / curah.
Persyaratan : Untuk persyaratan awal mohon penjual mengirimkan Company Profil dan Sertifikat CNC, persyaratan lain-lain menyusul.
Keterangan : -Suply Batu Bara ini untuk memenuhi kebutuhan PLN seluruh Indonesia Via PT.Gilang Persada / BUMN.
-Lain-lain diatur didalam kontrak Jual Beli.

Demikian Letter Of Intent ini kami sampaikan, dan mohon jawaban dan undangan orientasi dari pihak Bapak secepatnya.

Atas pengabdian dari pihak Bapak dan kerjasamanya yang baik kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,

PT.ANDI SURYA MANDALA PUTERA,


M. JARNI A. MA.
Direktur Utama.

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MOU)



KEMENTERIAN PERHUBUNGAN
REPUBLIK INDONESIA



Palang
Merah
Indonesia

KESEPAKATAN BERSAMA

ANTARA

KEMENTERIAN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA

DENGAN

PALANG MERAH INDONESIA (PMI)

TENTANG

**PENYELENGGARAAN KEPALANGMERAHAN DALAM MENDUKUNG
PELAYANAN DI BIDANG TRANSPORTASI**

NOMOR : PJ 21 TAHUN 2018

NOMOR: 0866/MoU/KEMENHUB-PMI/VI/2018

Pada hari ini Kamis tanggal Delapan bulan Juni tahun Dua Ribu Delapan Belas (08-06-2018), bertempat di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. **BUDI KARYA SUMADI**, selaku Menteri Perhubungan Republik Indonesia, berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 83/P Tahun 2016 tanggal 27 Juli 2016, yang berkedudukan di Jl. Medan Merdeka Barat Nomor 8, Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KESATU**.
2. **GINANDJAR KARTASASMITA**, selaku Pelaksana Harian Ketua Umum Palang Merah Indonesia, berdasarkan Keputusan Ketua Umum PMI Nomor 003/KEP/KU PMI/I/2015 tanggal 9 Januari 2015, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Palang Merah Indonesia (PMI) yang berkedudukan di Jalan Gatot Subroto Kav. 96 Jakarta Selatan 12790, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KESATU dan **PIHAK KEDUA** secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**, menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **PIHAK KESATU** adalah Kementerian yang mempunyai tugas dan fungsi menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Transportasi.

2. Bahwa **PIHAK KEDUA** adalah badan hukum perhimpunan nasional atas azas perikemanusiaan dan atas dasar sukarela dengan tidak membedakan suku, bangsa, agama, bahasa, warna kulit, ras, golongan, jenis kelamin dan pandangan politik.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **PARA PIHAK** dalam kedudukannya sebagaimana disebut di atas bersepakat untuk membuat Kesepakatan Bersama tentang Penyelenggaraan Kepalangmerahan Dalam Mendukung Pelayanan Di Bidang Transportasi selanjutnya disebut Kesepakatan Bersama, dengan ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 DASAR HUKUM

Dengan memperhatikan ketentuan peraturan Perundang-Undangan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian;
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
4. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan;
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu lintas dan Angkutan Jalan;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Kepalangmerahan;
9. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2015 tentang Organisasi Kementerian Negara;
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2015 tentang Kementerian Perhubungan;
11. Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 189 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perhubungan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 117 Tahun 2017.

PASAL 2 MAKSUD DAN TUJUAN

- (1) Maksud Kesepakatan Bersama ini adalah untuk mendayagunakan potensi dan sumber daya **PARA PIHAK** dalam penyelenggaraan kepalangmerahan guna mendukung pelayanan di bidang transportasi.
- (2) Tujuan Kesepakatan Bersama ini adalah untuk mewujudkan terselenggaranya pelayanan transportasi yang selamat, aman, nyaman dan lancar dengan memperhatikan prinsip penyelenggaraan kepalangmerahan.

PASAL 3 RUANG LINGKUP

Ruang lingkup Kesepakatan Bersama ini meliputi :

- a. Pembinaan Palang Merah Remaja (PMR) dan Korps Sukarela (KSR) Lembaga Pendidikan di lingkungan Kementerian Perhubungan;
- b. Pendidikan dan pelatihan kepalangmerahan bagi regulator dan operator di bidang transportasi;
- c. Pelayanan kepalangmerahan;
- d. Kegiatan lain yang akan ditentukan kemudian oleh **PARA PIHAK**.

PASAL 4 TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB

PARA PIHAK sepakat untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Menyusun program secara terpadu yang berlaku bagi **PARA PIHAK**;
- b. Menyediakan dan mengoptimalkan seluruh potensial **PARA PIHAK** dalam rangka perwujudan pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini;
- c. Menyediakan Sumber Daya yang dibutuhkan dalam perwujudan pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini;
- d. Menyediakan data dan informasi yang diperlukan dalam perwujudan pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini;

- e. Menjaga kerahasiaan **PARA PIHAK**, dan tidak akan menyebarluaskan hasil-hasil kerja sama yang bersifat rahasia;
- f. Melakukan monitoring dan evaluasi pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini.

PASAL 5 PELAKSANAAN

- (1) Pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini dapat diatur lebih lanjut dalam bentuk Perjanjian Kerjasama sesuai kebutuhan antara **PIHAK KESATU** yang dalam hal ini diwakili oleh Pejabat yang berwenang setingkat Eselon I atau Pejabat yang ditunjuk di lingkungan Kementerian Perhubungan sesuai dengan bidang tugas masing-masing berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan **PIHAK KEDUA** yang dalam hal ini diwakili oleh pejabat yang berwenang atau yang ditunjuk sesuai dengan bidang tugas masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan Kesepakatan Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama memerlukan jangka waktu melebihi jangka waktu berlakunya Kesepakatan Bersama ini, maka Perjanjian Kerjasama tersebut berlaku sampai dengan berakhirnya kesepakatan yang ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama tersebut.

PASAL 6 JANGKA WAKTU

- (1) Kesepakatan Bersama ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak ditandatangani dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan **PARA PIHAK**.
- (2) Dalam hal salah satu pihak akan memperpanjang Kesepakatan Bersama ini secara sepihak, maka salah satu pihak harus memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya, dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Kesepakatan Bersama ini.

PASAL 7 PEMBIAYAAN


Biaya yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini dibebankan kepada **PARA PIHAK** sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing serta sumber lain yang sah, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 8 ADDENDUM

- (1) Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Kesepakatan Bersama ini, akan diatur lebih lanjut berdasarkan kesepakatan **PARA PIHAK** dalam bentuk Addendum.
- (2) Addendum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sebelum berakhirnya Kesepakatan Bersama ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Kesepakatan Bersama ini.

Demikian Kesepakatan Bersama ini dibuat dan ditandatangani pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut di atas, dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing diberi meterai cukup untuk **PARA PIHAK** dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA



GINANDJAR KARTASASMITA

PIHAK KESATU



BUDI KARYA SUMADI